PROAKTIV

LØRENSKOG

Oscar Wistings vei 5

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

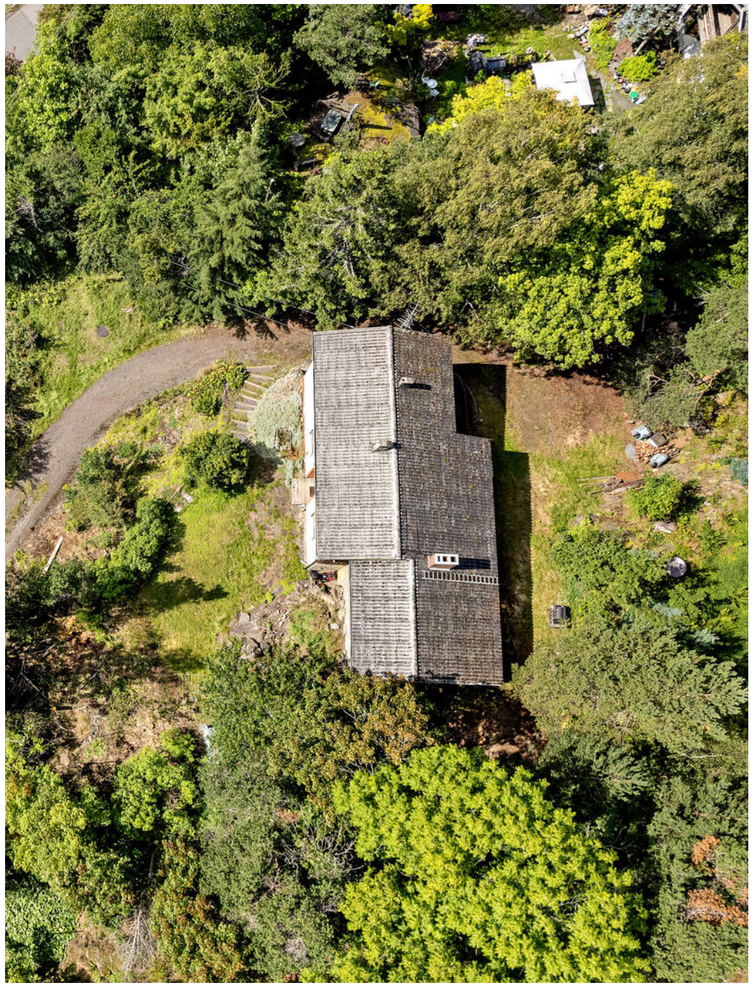
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

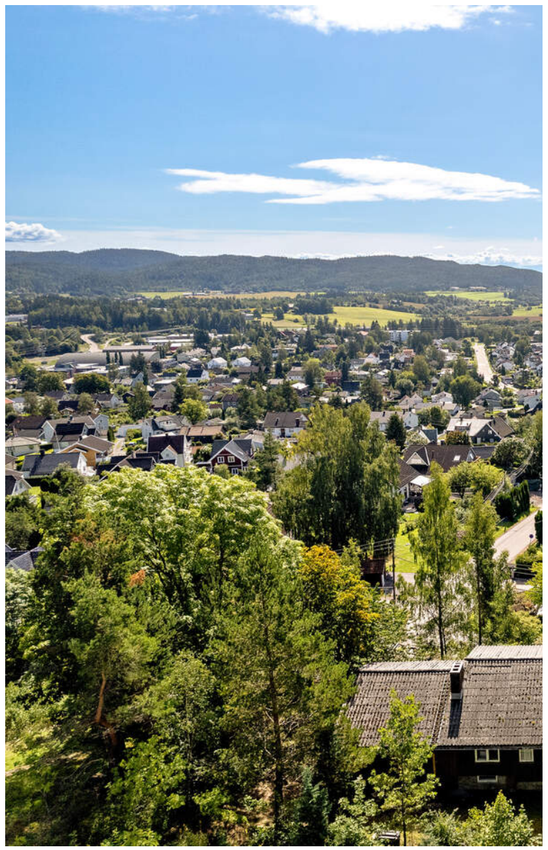
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FJELLHAMAR

Familiebolig med stort potensiale! Leieinntekter | Nydelige sol- og utsiktsforhold | 1,6 mål tomt | Garasje

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Oscar Wistings vei 5, 1463 Fjellhamar

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 311, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 6.900.000,-

Omkostninger: 173.850,-

Totalpris: 7.073.850,-

Kommunale avgifter: 36.891,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 6/3

BRA: 170 m²

Tomt: 1655 m²

BRA-i: 159 m²

BRA-e: 11 m²

BRA: 170 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

Garasje/Parkering: Parkering i garasje samt på egen grunn.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
20 Skilleside	32 Kjerneinformasjon	38 Vedlegg	106 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv vedTruls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre
meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av
jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike
stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode
råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og
han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriøsiteten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls
. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Truls Hauge

Truls Hauge
Daglig leder/
Partner/Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

SVÆRT ATTRAKTIV EIENDOM

Truls Hauge er utdannet med en bachelorgrad i eiendomsmegling
fra Handelshøyskolen BI og godkjent megler av Finanstilsynet.
Ved fullført utdanning begynte han hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og daglig leder i 2016.

I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt
Lørenskog, hvor han er født og oppvokst. Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Oscar Wistings vei 5 er en stor eiendom på 1655 kvm beliggende i Haneborglia på Fjellhamar. Eiendommen vender mot syd med fantastisk utsikt og glimrende solforhold. På eiendommen er det en hel tomannsbolig som kan gi gode leieinntekter (underetasje utleid pt.), garasje ved innkjøringen og et eldre uthus. Eiendommen passer både for privatpersoner som ønsker seg en romslig tomt hvor enten dagens tomannsbolig rehabiliteres, drømmehuset kan oppføres eller eiendomsutviklere som potensielt kan få plass til flere enheter. BYA = 25%/30% iflg ny arealdel!

Her får man kort gangavstand til Haneborg stasjon med hyppige avganger mot Oslo/Lillestrøm, nærhet til fine turer i marka, trygg skolevei og ikke minst en meget etterspurt beliggenhet på Fjellhamar.

Velkommen til en spennende anledning!

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.

Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog
Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med
et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.
Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!

HANEBORGLIA

Kommune: *Lørenskog* / ***Område:*** *Lørenskog*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Oscar Wistings vei 5 ligger i et etablert og barnevennlig område på Fjellhamar med fantastisk utsikt og glimrende solforhold. Eiendommen vender hovedsakelig mot syd. Kort gangavstand til Hanaborg stasjon, barneskole, barnehage og rekreasjonsmuligheter i flott skogsterreng. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger.

Området kan videre by på fine turmuligheter langs Fjellhamarelva, bademuligheter i Vesletjern og kuperte skogsløyper for den treningsglade i skogen på oversiden av området. Sentrumskjernen av Fjellhamar er under utvikling med blant annet ny barneskole, flerbrukshall med svømmebasseng og moderne boligbygg. Fra før er Fjellhamar Torg ved stasjonen et meget positivt tilskudd til nærområdet med bl.a. Garcon, Coop Mega, interiørbutikk, frisør m.m.

OFFENTLIG TRANSPORT

Hanaborg Linje 316	2 min 0.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	8 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	15 min

VARER/TJENESTER

Metro Senter	7 min
Apotek 1 Fjellhamar	11 min

SPORT

Roald Amundsensvei 22 - balløkke Ballspill	5 min 0.3 km
Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er Fotball	9 min 0.7 km
Just Padel Fjellhamar	16 min
CrossFit Lillestrøm	20 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Skole og barnehager:
Særdeles barnevennlig boligstrøk med kort avstand til skoler i alle trinn og gode barnehager, både kommunale og private. Kort avstand til Fjellhamar barneskole, Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. WANG Ung er lokalisert ved SNØ. Videregående utdanning på Lørenskog vgs og Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Merk at kommunen har veiledende inntaksområder.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Shopping / dagligvarehandel:
Daglige innkjøp gjøres enkelt på Kiwi Fjellhamar, Coop Mega på Fjellhamar Torg eller Rema 1000 på Metro Senter eller i Stasjonsbyen. På nye Fjellhamar Torg finner du Coop Mega, Garcon, frisør m.m. For større innkjøp og shopping kan nærområdet by på både Strømmen, Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen Storsenter ligger 7 minutter unna med bilen og er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. På Lørenskog finner du Triaden (Lørenskog senter) og Metro senter.

På Triaden skjer det mye spennende for tiden. Senteret er under utbygging, og det er planlagt en utvidelse på hele 12.500m². Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene. Planlagt ferdigstillelse av store deler av det utvidede kjøpesenteret er i løpet av 2023. Det vil også være flere delåpninger frem mot det.

Offentlig kommunikasjon:
Godt utbygd offentlig kommunikasjon i nærområdet med Haneborg Stasjon innen kort avstand. Avganger hvert 15. minutt til Oslo (hver halvtime på sommeren og røde dager). Toget bruker cirka 22 min inn til Oslo S. Bussholdeplass kun 5

BOLIGMASSE

- 79% enebolig
- 1% blokk
- 20% annet

min gange unna med avganger hvert 10.minutt mot Oslo (reisetid ca. 23 min). Et annet alternativ er buss eller tog til Lillestrøm og direktetog inn til Oslo.

Fritid og trening:
Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og diskodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett, vil man finne et godt tilbud i kommunen. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området.

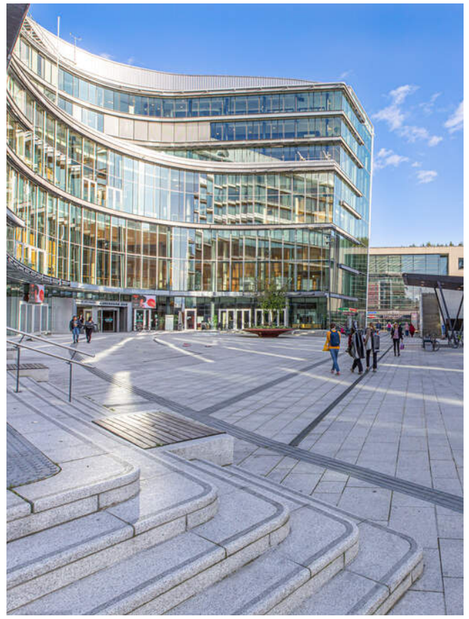
Losby:

SKOLER

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	10 min 0.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	21 min 1.6 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	26 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	26 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	25 min 1.9 km

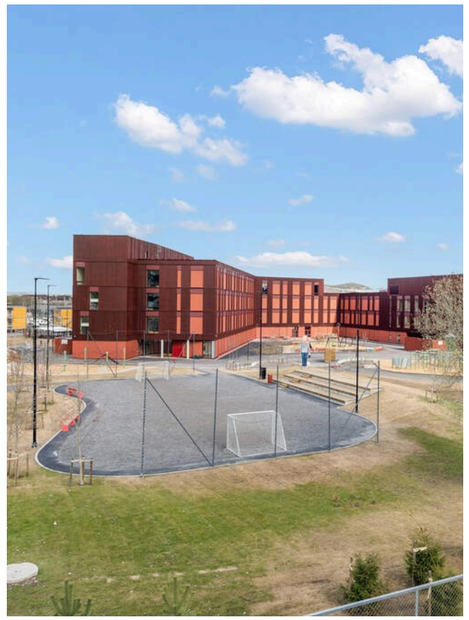
BARNEHAGER

Fjellhamar barnehage (1-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.8 km
Tre Troll barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.8 km



Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøksfjøs, stall og gårdskafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

SNØ:
I januar 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten. Norges råeste sportsbutikk finner du her.



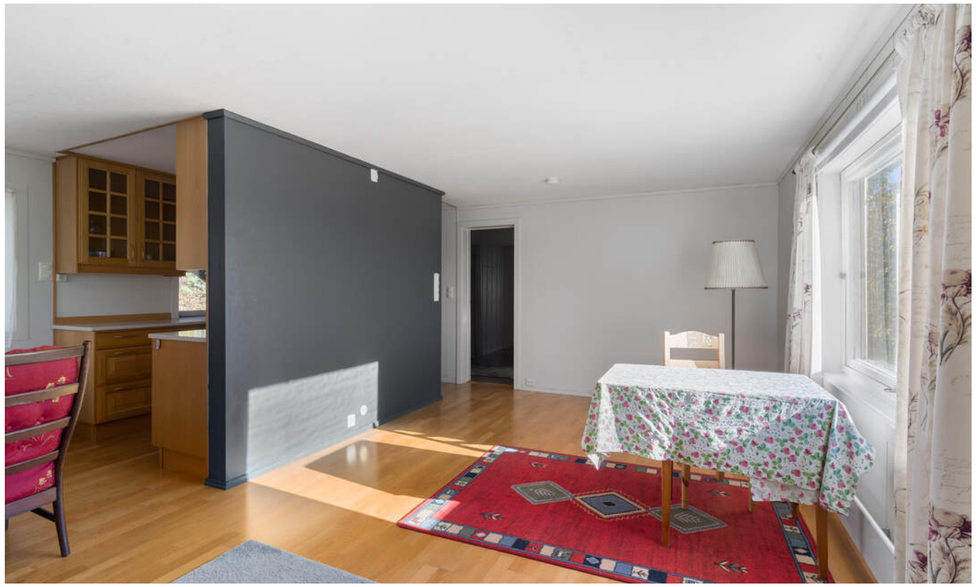
Sørlihavna:
Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen, helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører inn til uante muligheter i Losbymarka. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Spredt eneboligbebyggelse.

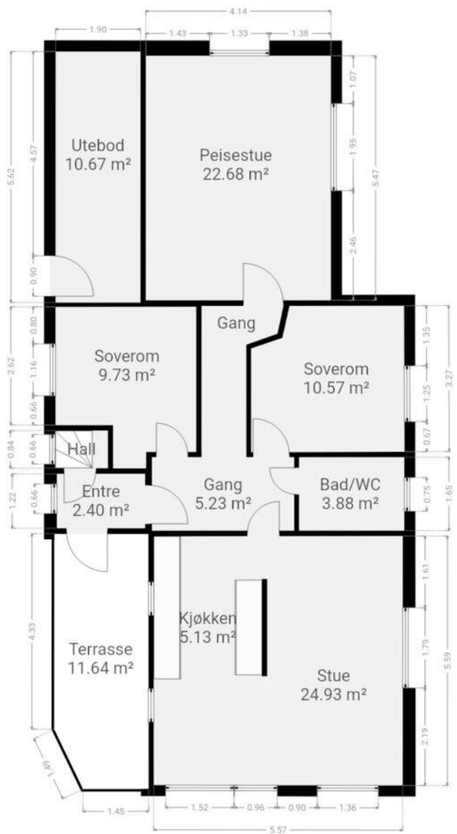
Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

FANTASTISK UTSIKT FRA EIENDOMMEN OVER FJELLHAMAR/ LØRENSKOG

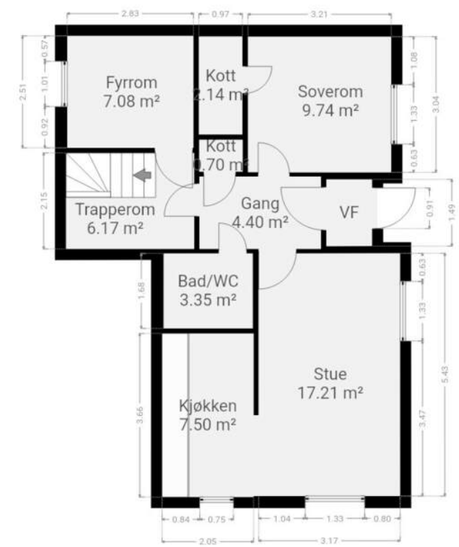
INNVENDIG



Notater



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.
For leiligheter/boliger med skrråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.
For leiligheter/boliger med skrråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

KJERNEINFORMASJON

BYGGEMÅTE

Det gjøres oppmerksom på at Tilstandsrapporten er utgått på dato. Oppdatering av rapporten vil gjennomføres før det inngås bindende avtale mellom selger og kjøper.

Bygget oppført i 1958 og er med det 67 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. generelt opplyses det at dette er en gammel bygning og takstmann gjør spesielt oppmerksom på at man generelt må ha lave forventninger om byggeskikk, i forhold til dagens, på utførelse og kvalitet. Standardmessig lider boligen under betydelig forfall, særlig utvendig, men også innvendig og det må påregnes betydelige kostnader i forbindelse med oppgradering av en slik eiendom. Det må også tas høyde for og budsjetteres med uforutsette kostnader med tanke på skjulte feil og mangler som erfaringsmessig kan ligge skjult i konstruksjonen. Standardmessig lider boligen under manglende vedlikehold utvendig og innvendig og det må påregnes betydelige kostnader i forbindelse med oppgradering av en slik eiendom. Det må også tas høyde for og budsjetteres med uforutsette kostnader med tanke på skjulte feil og synlige mangler som erfaringsmessig kan ligge i konstruksjonene. Nærmere undersøkelser anbefales vedr. dette punktet.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Brannteknikse forhold
Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Generell
Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Generell

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Oljetank
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Taket er tekket med korrugerte fibersementplater (bølgetekking/eternittutførelse). Dette var en vanlig taktekking i perioden boligen ble oppført. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stedvis stående bordkledning og stedvis synlig tømmer i dagen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Kommentar; Vinduer fra opprinnelig byggeår, men ved stikkprøvekontroll av enkelte vinduer er årstallet 1984-85 avdekket.

Bygningen har ytterdører i trevirke og malt balkongdør i tre. Balkong/terrasse i betong med adkomst fra inngangspartiet i 1.etasje. Rekkverk i stål.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.
Kommentar; 1.etasje; Laseren ble plassert på gulvet i hovedstuen og peisestuen. Underetasje; Laseren ble plassert på gulvet i gangen mellom
soverommet og stuen. Det ble kontrollert i retning trapperommet, ytterveggen i gangen, ytterveggen på stuen og yttervegg mot kryp på soverommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak og stoppekran på fyrrommet. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannsberederen erplassert i trapperommet i underetasjen utenfor fyrrommet. Det er 2 sikringsskap i boligen;

Underetasjen; Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i vindfanget i underetasjen. Jordfeilbrytere på noen kurser.
1.etasje; Hovedsikring. strømmåler og skrusikringer i entreen i 1.etasje. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper. Røykvarslere og håndslokkerapparat i begge etasjer

Det er ukjent byggegrunn. Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette. Bygningen har betonggrunnmur.
Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelleobservasjoner uten måling. Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Nedgravet oljetank av ukjent type. Ikke i bruk, ifølge eier.

Innhold
Hel tomannsbolig over 2-plan med følgende innhold:

1.etasje; Vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc, 2 stuer og kjøkken
U.etasje; Entré/gang, bad/wc, 1 soverom, stue og kjøkken

Uthus/vedbod av eldre dato

Garasje ved innkjøring til eiendommen.

Areal
Primærrom: 159 kvm, Bruksareal: 159 kvm

Følgende rom inngår i P-rom: Boligen er ikke oppmålt.

BRA - fordeling pr. etasje:
1.etg: 86 kvm
U.etg: 73 kvm

Arealangivelsen er hentet fra kommunale opplysninger/matrikkelbrev på eiendommen. Boligen er ikke oppmålt.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Hel tomannsbolig med rikt potensiale, både med tanke på utvikling av eiendommen, samt renovering og istandsetting av dagens bygningsmasse. Fantastisk utsikt fra både hage og boligen. Eiendommen ligger perfekt plassert mellom skoler/barnehager, offentlig kommunikasjon og turmuligheter i marka.

Tomannsboligen går over 2-plan og er registrert med to boenheter. P.t er boenheten i underetasjen utleid for kr. 9.300,-/mnd.

1. etasje består av entré/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og peisestue.
Lys og romslig stue med delvis åpent kjøkken. God plass til sofagruppe, spisebord og møblement. Flott utsikt fra vinduene vendt mot syd. Kjøkken med profilerte fronter, god skap- og benkeplass samt hvitevarer.

Peisestuen har mange bruksmuligheter og passer både som tv-stue eller soverom ved behov.

To gode soverom, begge med god plass til seng, garderobeskap og seng. Enkelt baderom med nyere dusjkabinett, toalett, servant og innredning.

U.etasjen består av entré, stue, kjøkken, soverom med kott, baderom og fyrrom. Det er adkomst via trapp med dør opp til 1.etasje. Lys stueløsning med plass til møblement som sofagruppe, spisebord og tv-møblement. Kjøkken med slette fronter, god skap- og benkeplass samt hvitevarer.

Soverommet har god plass til dobbeltseng og møblement. Merk at det er etablert et kott på deler av soverommet.

Eldre baderom med dusjhjørne, toalett og enkel innredning.

Utstyr
Hvitevarer på begge kjøkken medfølger.

Oppvarming
Elektrisk og peisovn.

Energimerking
RØD G

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 1 655 kvm, Eierform: Eiet tomt
Skrånende tomt mot syd med synlig fjell i dagen, diverse beplantning og noe opparbeidet plenarealer. Flatere parti på øvre del av tomten der hvor dagens tomannsbolig er plassert. Parkering i garasje ved innkjøring til eiendommen og på egen grunn.

Vei/vann/avløp
Offentlig vei, vann og avløp.
Ikke montert vannmåler.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 659 545 per 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 974 360 per 31.12.21

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 36.891,- for 2026
Vann, avløp, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon og fastledd renovasjon. tallene er fra 2023.

Faste løpende kostnader
Husforsikring, kabel-tv/bredbånd, kommunale avgifter, strøm m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ifølge Lørenskog kommune foreligger det ikke ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1.etasje;
Uteboden bygget inntil boligen fremkommer ikke på tegninger. Anses som et søknadspliktig tiltak. Noen innervegger ser ut til å være plassert noe annerledes enn på tegninger. Endringene vurderes ikke søknadspliktige.
Underetasjen;
På kjøkkenets plassering er det tegnet inn mat/vask. På soverommet er deler av rommet endret til bod/kott. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver. Ifølge Lørenskog kommune foreligger det ikke ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie
Hel tomannsbolig med to registrerte boenheter gir mulighet for utleie av hele eller deler av boligen. Boligen er ikke seksjonert.
Boenheten i underetasjen er utleid for kr. 9300,-/mnd

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.
Følgende avvik er påpekt:
09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt:
Eier har ikke sørget for at det vedfyrte ildstedet er intakt og virker som forutsatt når det gjelder funksjon. Ildstedet er kondemnabelt.

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt:
Eier har ikke sørget for at oljefyrkjelen i underetasjen er intakt og virker som forutsatt.

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt:
Under tilsynet oppdaget vi at døren til fyrrommet ikke er selvlukkende. For å unngå rask spredning av røyk- og branngasser til nærliggende rom i en brannsituasjon, må døren være utstyrt med en selvlukker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende er tinglyst på eiendommen:

1922/260-1/8 Bestemmelse om veg (Ikke funnet hos Kartverket/Digitalarkivet)
20.09.1922
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet

1960/3572-1/8 Erklæring/avtale
25.11.1960
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger mellom bnr. 311 og bnr. 1183

1978/440-1/8 Erklæring/avtale
23.01.1978
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3029-107/1183
Rettigheter i eiendomsrett

1960/3572-2/8 Best. om vann/kloakkledn.
25.11.1960
rettighetshaver:Knr:3029 Gnr:107 Bnr:311
Med flere bestemmelser

Reguleringsmessige forhold
Kommuneplanens arealdel 2026-2038 er vedtatt. Det åpnes blant annet for en høyere grad av utnytting.
Les mer her;
https://www.lorenskog.kommune.no/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/ny-arealdel-2026-2038/kommunestyrets-vedtak-om-ny-arealdel-2026-2038.167194.aspx

Planopplysninger:

Kommuneplaner
Id 2022003
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.03.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/9254/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delareal 1 655 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id 1974006
Navn: Haneborglia I
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 12.11.1974
Id 1999001
Navn: Del av Oscar Wistings vei
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 17.03.1999
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/8668/12-3-10_Bestemmelser.pdf
Delareal 426 m
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken
Id 1994001
Navn: Gardermobanen: tunnel Oslo grense - Skedsmo grense
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 04.05.1994
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/8586/00-3-17_Bestemmelser.pdf
Delareal 1 125 m
Formål: Trasé for jernbane

Eiendommens betegnelse
Gnr. 107 Bnr. 311 i Lørenskog kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 900 000,00 (Prisantydning)
————————————————————
6 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
172 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————————
173 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
192 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————
7 073 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 092 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
————————————————————
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Karl-vidar Solberg
Monica Karine Solberg

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 35.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, og markedsføringspakke kr. 24 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720 ,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Truls Hauge

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere 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/.

Dato salgsoppgave
24.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 311

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 159 m²

Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20000-1754 **Referansenummer:** PX4542

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kato Malvik **Vår ref:**

VERDICO

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

Norsk takst

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

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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget oppført i 1958 og er med det 67 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Generelt opplyses det at dette er en gammel bygning og takstmann gjør spesielt oppmerksom på at man generelt må ha lave forventninger om byggeskikk, i forhold til dagens, på utførelse og kvalitet. Standardmessig lider boligen under betydelig forfall, særlig utvendig, men også innvendig og det må påregnes betydelige kostnader i forbindelse med oppgradering av en slik eiendom. Det må også tas høyde for og budsjetteres med uforutsette kostnader med tanke på skjulte feil og mangler som erfaringsmessig kan ligge skjult i konstruksjonen.
Standardmessig lider boligen under manglende vedlikehold utvendig og innvendig og det må påregnes betydelige kostnader i forbindelse med oppgradering av en slik eiendom. Det må også tas høyde for og budsjetteres med uforutsette kostnader med tanke på skjulte feil og synlige mangler som erfaringsmessig kan ligge i konstruksjonene. Nærmere undersøkelser anbefales vedr. dette punktet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med korrugerte fibersementplater (bølgetekking/eternittutførelse). Dette var en vanlig taktekking i perioden boligen ble oppført.

Begrensning ved befaring:
Taket er tekket med korrugerte fibersementplater (eternittutførelse) Platene fremstår både sprø på grunn av alder og sterkt begrodd med mose. Slike forhold gir svært glatt overflate og økt risiko for personskade ved ferdsel på taket, samt fare for å skade platene ytterligere.

Av sikkerhetsmessige årsaker og for å unngå skade på tekkingen ble det derfor ikke gjennomført befaring ved å gå på takflaten. Tilstandsvurderingen er utført fra bakkenivå.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stedvis stående bordkledning og stedvis synlig tømmer i dagen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår (1958). Loftet har svært begrenset adkomst via en enkel luke uten nedfellbar stige, slik at besiktigelsen ble gjennomført stående fra gardintrapp. Kun små deler av konstruksjonen lot seg inspisere. Det ble observert undertak bestående av trepanel, med mørk/svart misfarging enkelte steder. Rundt pipen ble det registrert fuktskjolder(fra peisestuen). Det ble også observert at en takplate i yttertekkingen har sklidd ned, hvilket kan indikere utetthet(se taktekking). Luftingen av konstruksjonen fremstår som begrenset.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Kommentar;
Vinduer fra opprinnelig byggeår, men ved stikkprøvekontroll av enkelte vinduer er årstallet 1984-85 avdekket.

Bygningen har ytterdører i trevirke og malt balkongdør i tre.

Balkong/terrasse i betong med adkomst fra inngangspartiet i 1.etasje. Rekkverk i stål.

Betongtrapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;
1.etasje; Laseren ble plassert på gulvet i hovedstuen og peisestuen.

Underetasje; Laseren ble plassert på gulvet i gangen mellom soverommet og stuen. Det ble kontrollert i retning trapperommet, ytterveggen i gangen, ytterveggen på stuen og yttervegg mot kryp på soverommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det henvises til avvik fra tilsynsrapport utført av lokalt brannvesen med følgende punkter;

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt:
Eier har ikke sørget for at det vedfyrte ildstedet er intakt og virker som forutsatt når det gjelder funksjon. Ildstedet er kondemnabelt.

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt:
Eier har ikke sørget for at oljefyrkjelen i underetasjen er intakt og virker som forutsatt.

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt:
Under tilsynet oppdaget vi at døren til fyrrommet ikke er selvlukkende. For å unngå rask spredning av røyk- og branngasser til nærliggende rom i en brannsituasjon, må døren være utstyrt med en selvlukker.

Det må utføres tiltak i henhold til denne avviksrapporten. (vedlagt)

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen utforing på grunnmuren i rommet under trappen og fyrrommet som tillater dette.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen finèrdører.

Det er registrert museekskrementer både på loft og i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC underetasjen;
Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnisje med skyvedører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på kassen ved døren.

Det er 2 sluk på badet. Et utenfor dusjsonen og ett i sluk/overløp i dusjonen.

Ukjent alder på badet. Bygget etablert før 1997.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong eller annet materiale som ikke er «hult». Borring følgelig umulig.

Ved riving av eldre våtrom er det alltid en mulighet for at man finne forhold skjult i konstruksjonen.

Bad/WC 1.etasje;
Gulvbelegg, flislagte vegger og himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med innfellbare dører i glass.
Ventil på ytterveggen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert foran dusjkabinettet/innredningen.

Trolig fra opprinnelig byggeår konstruksjonsmessig. Det er gitt opplysninger om nyere dusjkabinett, toalett og innredning. Ellers ukjent.

Det ble gjort forsøk på hulltaking, men det ble ganske raskt avdekket at det ikke var mulig å ta hull og at konstruksjonen bak er av massiv type. Dette er ikke utenkelig da boligen fremstår som en tømmerkonstruksjon. Det ble banket inn pigger fra hammerelektrode og målt etter fuktighet i bakenforliggende materiale. Denne målingen viser at deler området bak dusjsonen er tørr, men det tas forbehold om at jeg faktisk traff trevirke(ukjent). Resultatet utelukker uansett fukt i en begrenset del av badet, men i et område hvor det normalt er størst risiko for skjult fuktighet.

KJØKKEN Gå til side

Underetasje;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.etasje;
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålum med ettgreps blandebatteri.. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak og stoppekran på fyrrommet.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannsberederen er plassert i trapperommet i underetasjen utenfor fyrrommet.

Det er 2 sikringsskap i boligen;

Underetasjen;
Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i vindfanget i underetasjen. Jordfeilbrytere på noen kurser.

1.etasje;
Hovedsikring. strømmåler og skrusikringer i entreen i 1.etasje.

Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Røykvarslere og håndslokkerapparat i begge etasjer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Nedgravet oljetank av ukjent type. Ikke i bruk, ifølge eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1.etasje;
Uteboden bygget inntil boligen fremkommer ikke på tegninger. Anses som et søknadspliktig tiltak.
Noen innervegger ser ut til å være plassert noe anderledes enn på tegninger. Endringene vurderes ikke søknadspliktige.

Underetasjen;
På kjøkkenets plassering er det tegnet inn mat/vask. På soverommet er deler av rommet endret til bod/kott.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

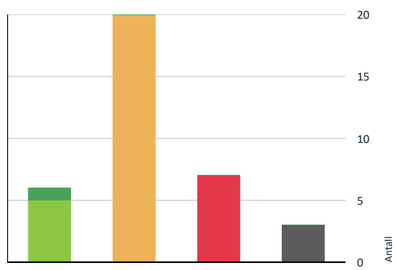
Ifølge Lørenskog kommune foreligger det ikke ferdigattest på eiendommen.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Sammendrag av boligens tilstand

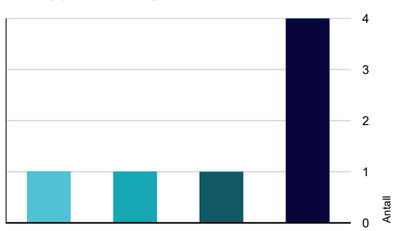
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Stedvis mye løsøre. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Generelt fremstår tilleggsbygningene på eiendommen med omfattende vedlikeholdsbehov, slik som boligen forøvrig.

I krypkjelleren under peisestuen og boden under «terrassen» ved inngangspartiet, er det så mye løsøre at det ikke var mulig å ta seg inn.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe, ildsted og fyrkjel	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1958

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med korrugerte fibersementplater (bølgetekking/eternittutførelse). Dette var en vanlig taktekking i perioden boligen ble oppført.

Begrensning ved befaring:
Taket er tekket med korrugerte fibersementplater (eternittutførelse). Platene fremstår både sprø på grunn av alder og sterkt begrodd med mose. Slike forhold gir svært glatt overflate og økt risiko for personskade ved ferdsel på taket, samt fare for å skade platene ytterligere.

Av sikkerhetsmessige årsaker og for å unngå skade på tekkingen ble det derfor ikke gjennomført befaring ved å gå på takflaten. Tilstandsvurderingen er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Platene fremstår sprø og sterkt mosegrodd, noe som både gir glatte og usikre flater, og øker risikoen for skade dersom man ferdes på taket. Det er observert at en av platene har sklidd ned, noe som gir åpning i tekkingen og svekket tetthet. Alder og utførelse tilsier at mer enn forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Når en plate har forskjøvet seg, oppstår åpning i tekkingen med risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon. Kombinasjonen av høy alder, sprøhet, mosegroing og observerte åpninger medfører at takets funksjon som værbeskyttelse er betydelig redusert. Plater av denne typen kan inneholde asbest og utskifting må derfor utføres av godkjent firma. Det anbefales full utskifting av tekkingen. Midlertidige tiltak vil ha begrenset effekt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

Punkt 1;
Selvforklarende.

Punkt 2;
Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det er registrert mangelfull bortledning av takvann fra takrenne/nedløp mot nord-øst. Skadet trekledning som direkte konsekvens.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Punkt 1;
Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan manglende snøfangere medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Punkt 2;
Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

Det anbefales i tillegg å montere nedløp og drensrør for bortledning av vann fra fasaden mot nord-øst.

Generell slitasje

Bortledning av vann mangelfull

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stedvis stående bordkledning og stedvis synlig tømmer i dagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lafteveggene har tydelig værslitasje med avflassing av overflatebehandling og oppsprekking i treverket.

Flere stokker i nedkant (over grunnmuren) fremstår fuktige ved berøring, med mistanke om begynnende råteskader.

Manglende vedlikehold har ført til at overflatebeskyttelsen er svekket.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Forholdet gir forhøyet risiko for råteutvikling i bunnstokk og laftehjørner. Dette kan over tid svekke bæreevnen og konstruksjonens levetid.

Kostnader må påregnes til utskifting av råteskadede stokker og omfattende vedlikeholdsarbeid (skraping, behandling/impregnering og maling/beis).

Ved påvist råte i bærende stokker må utbedring utføres av fagperson med erfaring fra tradisjonell laft.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår (1958). Loftet har svært begrenset adkomst via en enkel luke uten nedfellbar stige, slik at besiktigelsen ble gjennomført stående fra gardintrapp. Kun små deler av konstruksjonen lot seg inspisere. Det ble observert undertak bestående av trepanel, med mørk/svart misfarging enkelte steder. Rundt pipen ble det registrert fuktskjolder(fra peisestuen). Det ble også observert at en takplate i yttertekkingen har sklidd ned, hvilket kan indikere utetthet(se taktekking). Luftingen av konstruksjonen fremstår som begrenset.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes som mangelfull.

Undertaket viser mørk misfarging, trolig som følge av kondens over tid. Boligen er fra 1958 og det er lite sannsynlig at det ble etablert dampsperre ved oppføring, hvilket øker risiko for varm/fuktig inneluft som stiger opp på kaldt loft og kondenserer på overflater.

Fuktskjolder rundt pipe indikerer fuktbelastning fra lekkasje eller kondens. En plate i yttertaket har sklidd ned, hvilket gir åpning og økt risiko for vanninntrengning, og kan ses i sammenheng.

Det er observert hvite utfellinger/belegg på undertaket i ytterboden. Misfargingen indikerer fuktbelastning over tid, trolig relatert til lekkasje eller kondens. Hvite felt kan skyldes saltutfelling fra fuktvandring eller begynnende muggvekst.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftingen av konstruksjonen bør utbedres, men dette vil ikke alene få bukt med kondensproblematikken som trolig forekommer på loftet. Det anbefales i tillegg oppgradering med dampsperre eller annen løsning som reduserer fukttransport til loftet.

Det må foretas nærmere kontroll av undertak og tilstøtende konstruksjon, spesielt rundt pipe. Det kan ikke utelukkes utvendige tiltak som nye beslag rundt gjennomføringer og utbedring av yttertaket.

Det anbefales å sende inne prøver av det hvite belegget til eksempelvis Mycoteam for å avklare hva dette belegget kan være.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

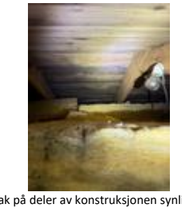
Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

Fuktskjolder i garderobeskapet på soverommet

Fuktskjolder i pipegjennomføringen

Observasjoner av det som kan være sopp i konstruksjonen i uteboden.



Misfarging undertak på deler av konstruksjonen synlig fra loftsluken

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Kommentar;
Vinduer fra opprinnelig byggeår, men ved stikkprøvekontroll av enkelte vinduer er årstallet 1984-85 avdekket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i boligen fremstår med omfattende slitasje og skadeomfang, både funksjonelt og konstruktivt. Det er registrert kombinasjoner av punkterte glass, fuktskader, vansker med åpne-/lukkefunksjon, kondensering og slitte karmer/rammer. I tillegg er det avvik i innsettingsdetaljene som kan bidra til fuktopptak eller redusert tetthet. Dette er forhold som samlet sett utgjør en betydelig svekkelse av vinduenes tekniske tilstand.

Vinduenes alder tilsier også at de har overskredet sin forventede brukstid. Når det i tillegg foreligger en rekke synlige skader og funksjonelle avvik, vurderes det som lite hensiktsmessig å forsøke rehabilitering eller overflatebehandling. Slike tiltak vil kunne gi kortvarig effekt og medføre unødvendig kostnad uten å forlenge vinduenes levetid i særlig grad.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales full utskifting av alle boligens vinduer. Nye vinduer bør tilfredsstille dagens krav til U-verdi og tetthet, og samtidig monteres med riktig utførte innsettingsdetaljer og tetting mot omkringliggende konstruksjoner.

Utskifting vurderes som den mest kostnadseffektive og teknisk forsvarlige løsningen. Funksjonell rehabilitering eller overflatebehandling anses ikke som hensiktsmessig ut fra samlet skadeomfang og alder.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Bygningen har ytterdører i trevirke og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1;
En dør med faktiske råteskader i trevirket (TG 3)

Punkt 2;
Gjelder døren med råteskader og døren til underetasjen som oppleves "trege". (TG 2)

Punkt 3;
Gjelder dørene generelt og en naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold(TG 2)

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Punkt 1, 2 og 3;
Det er ikke vurdert å være behov for skifte av alle dørene, men det er påregnelig med skifte av døren med råteskade. Det må påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av dørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dører

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dør med råteskader

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse i betong med adkomst fra inngangspartiet i 1.etasje. Rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

Punkt 1;
Jeg er ikke sikker på at det faktisk er membran eller annen tetting i konstruksjonen med balkong/terrassedekket utgjør taket over underliggende bod. Overflatene er mosebelagte og puss/betong har løsnet stedvis. Dette utgjør en risiko for det underliggende rommet. Det aktuelle rommet var så fullt av løsøre, så jeg kom meg ikke inn og fikk besiktiget himlingen.

Punkt 2;
Rekkverket på balkongen har ok utforming i forhold til klatring. Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 1,0 m og rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høydekrav.

Punkt 3;
Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Punkt 1;
Det må gjøres ytterligere undersøkelser av puss/betong. Tiltak for å sikre tetthet er påregnelig.

Punkt 2;
For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Punkt 3;
Åpninger over 10 cm vurderes å innebære økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom. Dette er i strid med dagens forskriftskrav som har som formål å ivareta personsikkerhet. Det anbefales at åpningene tettes eller reduseres slik at maksimal åpning ikke overstiger 0,10 m opp til 0,75 m høyde over gulv/terreng.

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det anbefales å etablere håndløper på begge sider og vurdere vedlikehold i form av overflatebehandlin. Manglende håndløper gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen, særlig barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og vil bidra til tryggere bruk. Jevnlig vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å forlenge trappenes levetid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Alle overflater vurderes modne for oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;
1.etasje; Laseren ble plassert på gulvet i hovedstuen og peisestuen.

Underetasje; Laseren ble plassert på gulvet i gangen mellom soverommet og stuen. Det ble kontrollert i retning trapperommet, ytterveggen i gangen, ytterveggen på stuen og yttervegg mot kryp på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Punkt 1;
Gjelder måling i underetasjen. Avviket mellom høyeste og laveste punkt er ca 20 mm målt gjennom stuen og gangen(TG 2).

Punkt 2;
Gjelder peisestuen. Avviket mellom høyeste og laveste punkt er over 30 mm målt gjennom rommet (TG 3).

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

TG IU Pipe, ildsted og fyrkjel

Det henvises til avvik fra tilsynsrapport utført av lokalt brannvesen med følgende punkter;

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt:
Eier har ikke sørget for at det vedfyrte ildstedet er intakt og virker som forutsatt når det gjelder funksjon. Ildstedet er kondemnabelt.

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt:
Eier har ikke sørget for at oljefyrkjelen i underetasjen er intakt og virker som forutsatt.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt:
Under tilsynet oppdaget vi at døren til fyrrommet ikke er selvlukkende. For å unngå rask spredning av røyk- og branngasser til nærliggende rom i en brannsituasjon, må døren være utstyrt med en selvlukker.

Det må utføres tiltak i henhold til denne avviksrapporten. (vedlagt)

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen utforing på grunnmuren i rommet under trappen og fyrrommet som tillater dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Gjelder i fyrrommet og under trappen. Saltutslag og avskalling av maling synlig.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Rommene benyttes sekundært (lager/fyrrom), og fuktindikasjonen har med dagens bruk begrenset konsekvens. Likevel bør forholdet følges opp, da det kan indikere sviktende drenering, kapillæroppsug eller generelt fuktbelastet konstruksjon. Dersom man vurderer å innrede rommene til oppholdsrom, er det viktig at dette gjøres med riktige tiltak: utvendig drenering og fuktsikring, tilstrekkelig ventilasjon og oppvarming er viktige tiltak for å sikre en god konstruksjon. Det anbefales fagkyndig vurdering før eventuell bruksendring.

Bygningsdelen må ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Krypkjeller fylt ut til døren. Adkomst umulig

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Alle trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende håndløper på begge sider gir redusert sikkerhet. Dersom trappen skal være del av hovedatkomst til rom for varig opphold, bør den erstattes eller bygges om for å oppfylle dagens krav. For sekundær adkomst (f.eks. til bod eller kjeller) kan den beholdes, men brukerne bør være oppmerksomme på økt risiko ved bruk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Generell slitasje på dørene og sprukket glass i døren mellom vinfanget og gangen i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dørene fyller sin funksjon, men oppleves som utdaterte og med begrenset estetisk kvalitet. Det må påregnes behov for oppgradering dersom boligen ønskes tilpasset dagens standard. Vurderingen tilsier TG2 som følge av alder og standard, ikke vesentlige tekniske skader.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er registrert museekskrementer både på loft og i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Funnene indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av gnagere i boligen. Mus kan ta seg inn gjennom små åpninger i konstruksjonen og legge igjen ekskrementer og urin, som kan medføre lukt og andre hygieniske utfordringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Museaktivitet kan føre til luktproblemer, skade på isolasjon og gnaging på elektriske ledninger. Det anbefales grundig rengjøring og desinfisering av berørte arealer før videre bruk. Det bør gjennomføres skadedyrbekjempelse og tetting av mulige inngangspunkter for å forhindre ny aktivitet. Oppfølging over tid anbefales for å sikre at problemet er eliminert.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnisje med skyvedører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på kassen ved døren.

Det er 2 sluk på badet. Et utenfor dusjsonen og ett i sluk/overløp i dusjonen.

Ukjent alder på badet. Bygget etablert før 1997.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong eller annet materiale som ikke er «hult». Borring følgelig umulig.

Ved riving av eldre våtrom er det alltid en mulighet for at man finne forhold skjult i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Gulvbelegg, flislagte vegger og himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med innfellbare dører i glass. Ventil på ytterveggen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert foran dusjkabinettet/innredningen.

Trolig fra opprinnelig byggeår konstruksjonsmessig. Det er gitt opplysninger om nyere dusjkabinett, toalett og innredning. Ellers ukjent.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble gjort forsøk på hulltaking, men det ble ganske raskt avdekket at det ikke var mulig å ta hull og at konstruksjonen bak er av massiv type. Dette er ikke utenkelig da boligen fremstår som en tømmerkonstruksjon. Det ble banket inn pigger fra hammerelektrode og målt etter fuktighet i bakenforliggende materiale. Denne målingen viser at deler området bak dusjsonen er tørr, men det tas forbehold om at jeg faktisk traff trevirke(ukjent). Resultatet utelukker uansett fukt i en begrenset del av badet, men i et område hvor det normalt er størst risiko for skjult fuktighet.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Generell slitasje på innredninger og utstyr.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må kjøkkenet oppgraderes.

Vedlegg

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålum med ettgreps blandebatteri.. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak og stoppekran på fyrrommet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vannrørene ser ut til å være isolert med materiale som kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Oppdragsnr.: 20000-1754 Befaringsdato: 02.09.2025 Side: 21 av 35

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

Isolasjon som kan inneholde asbest medfører helserisiko dersom materialet skades, forvitrer eller håndteres uten nødvendige forholdsregler. Asbestfibre kan frigjøres til luften og pustes inn, noe som gir økt risiko for alvorlige helseplager. Ved eventuell fjerning eller utskifting av rør eller isolasjon må arbeidet utføres av fagpersoner med godkjenning for håndtering av asbestholdige materialer. Det anbefales at vannledninger og isoleringen av disse vurderes samlet, og at det ved rehabilitering av røranlegget tas høyde for eventuell asbestsanering.

Kommentar fra eier;
•Rørisolasjon med mulig innhold av asbest er tidstypisk for byggeår
•Asbestmaterialet utgjør ingen helserisiko før det blir håndtert
•Man kan selv blir godkjent for å sanere asbest etter å gjennomføre et kortvarig kurs

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannsberederen er plassert i trapperommet i underetasjen utenfor fyrrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Punkt 1;
Varmtvannstanken står i et rom uten sluk eller har andre installasjoner som sikrer mot følgeskader ved evt lekkasje.

Punkt 2;
Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Punkt 3;
Varmtvannsberederen har ukjent alder, men er eldre. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år. Berederen er høyst sannsynlig over 25 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

Punkt 1;
Det anbefales tiltak for å sikre tilstøtende bygningsdeler ved eventuell lekkasje fra berederen. Tiltak kan være waterguard eller overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen.

Punkt 2;
Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

Punkt 3;
Berederen fungerer i dag, men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er 2 sikringsskap i boligen;

Underetasjen;
Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i vindfanget i underetasjen. Jordfeilbrytere på noen kurser.

1.etasje;
Hovedsikring. strømmåler og skrusikringer i entreen i 1.etasje.

Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Spørsmål 1;
   Evt. arbeid antas utført av kyndig.

   Spørsmål 2;
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Nylig utført kontroll avdekket ingen avvik og "melding om avsluttet tilsyn" er fremvist. Det er ikke utført arbeider i boligen etter dette, men; DSB uttalte i 2008 at el anlegg ikke kan påregnes med en levetid på mer enn 30 år. Det er følgelig sannsynlig at utskiftinger er nødvendig og dette bør kontrolleres av el-fagmann

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Sikringsskapet i 1.etasje

TG 3 Brannteknikske 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 brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere og håndslokkerapparat i begge etasjer

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Apparatene i 1.etasje er datert 1991 og bør skiftes. Ingen synlig datering på apparatet i underetasjen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vedlegg

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke etablert fuktsikring/drenering av nyere dato, og eventuell eksisterende drenering har langt overskredet forventet levetid (typisk 30–40 år).

Det er påvist tegn til fuktgjennomslag i underetasjen (se egen vurdering under "rom under terreng"), noe som bekrefter manglende eller svekket fuktsikring.

Vurdering av drenering basert på alder, funksjon og symptomer.

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

Underetasjer uten fuktsikring kan i seg selv fungere tilfredsstillende til teknisk bruk eller lager, men fuktgjennomslag medfører risiko for videre nedbrytning av konstruksjoner, lukt og muggvekst ved feil bruk.

Forholdet vurderes ikke som kritisk så lenge ikke denne delen av underetasjen benyttes til opphold, men det anbefales likevel jevnlig tilsyn og å unngå lagring av fuktømfintlige materialer inntil fuktsikring eventuelt forbedres.

Tiltak som utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur kan vurderes ved bruksendringer eller ved vedvarende fuktproblemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker og avskalling i fasadepussen noen steder på grunnmuren. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning, bevegelse i underlaget og aldring i kombinasjon med svak vedheft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Riss og avskalling svekker pussens beskyttende funksjon og kan på sikt gi økt fuktbelastning på underlaget dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

Det anbefales lokal utbedring og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning og sikre god beskyttelse mot fukt og frost.

Observasjonene vurderes som aldersrelaterte, men bør også ses i sammenheng med forhold registrert under bygningsdelene fuktsikring og drenering samt rom under terreng.

TG 0 Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

TG 2 Oljetank

Nedgravet oljetank av ukjent type. Ikke i bruk, ifølge eier.

Vurdering av avvik:
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert, tømt eller fylt med masser.

Tanken er av ukjent materiale og ukjent tilstand. Dersom tanken er av stål, er det risiko for korrosjon og lekkasje.

Manglende dokumentasjon og videre usikkerhet om fylling/tømming innebærer at risiko for forurensning eller lekkasje ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere kontroll må foretas.

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere. Dersom tanken fortsatt er nedgravd og ikke er forskriftsmessig fjernet eller fylt, skal dette følges opp i henhold til forurensningsforskriften.

Eier/interessenter bes kontakte kommunen eller relevant miljømyndighet for å avklare status og nødvendige tiltak.

Tanker som ikke er i bruk skal enten fjernes eller tømmes og fylles med masser, og dette skal dokumenteres.

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Utebod

Anvendelse

Byggeår
1972

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	66			66			66
1.etasje	93	11		104	11	1	105
SUM	**159**	**11**			**11**	**1**	**171**
SUM BRA	**170**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, Soverom, Bad/WC, Stue, Fyrrom, Kjøkken, Gang, Bod/kott		
1.etasje	Vindfang/gang, Soverom, Soverom 2, Bad/WC, Stue, Stue 2, Kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1.etasje;
Uteboden bygget inntil boligen fremkommer ikke på tegninger. Anses som et søknadspliktig tiltak.
Noen innervegger ser ut til å være plassert noe anderledes enn på tegninger. Endringene vurderes ikke søknadspliktige.

Underetasjen;
På kjøkkenets plassering er det tegnet inn mat/vask. På soverommet er deler av rommet endret til bod/kott.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Ifølge Lørenskog kommune foreligger det ikke ferdigattest på eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Romfordeling

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

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	148	11
Garasje	0	42
Utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Karl-Vidar Solberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	311		0	1655.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oscar Wistings vei 5

Hjemmelshaver
Solberg Karl-Vidar, Solberg Monica Karine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område på Fjellhamar. Eiendommen vender hovedsakelig mot syd. Kort gangavstand til Hanaborg stasjon, barneskole, barnehage og rekreasjonsmuligheter i skogsterreng. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger. Området kan videre by på fine turmuligheter langs Fjellhamarelva, bademuligheter i Vesletjern og kuperte skogsløyper for den treningsglade i skogen på oversiden av området. Sentrumskjernen av Fjellhamar er under utvikling med blant annet nylig ferdigstilt barneskole, flerbrukshall med svømmebasseng og moderne boligbygg. Fra før er Fjellhamar Torg ved stasjonen et meget positivt tilskudd til nærområdet med bl.a. Garcon, Coop Mega, interiørbutikk, frisør m.m. Kort avstand til skoler i alle trinn og gode barnehager, både kommunale og private. Kort avstand til Fjellhamar barneskole, Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Videregående utdanning på Lørenskog vgs og Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Merk at kommunen har veiledende inntaksområder. Daglige innkjøp gjøres på Kiwi Fjellhamar, Coop Mega på Fjellhamar Torg eller Rema 1000 på Metro Senter eller i Stasjonsbyen. På nye Fjellhamar Torg finner du Coop Mega, Garcon, frisør m.m. For større innkjøp og shopping kan nærområdet by på både Strømmen, Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen Storsenter ligger 7 minutter unna med bilen og er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. På Lørenskog finner du Triaden (Lørenskog senter) og Metro senter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Skrånende tomt mot syd med synlig fjell i dagen, diverse beplantning og noe opparbeidet plenarealer. Flatere parti på øvre del av tomten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dokumentet er ikke datert eller signert.	Gjennomgått	11	Nei
Tegninger	01.01.1952	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	01.09.1956	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	27.05.1971	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	11.08.2023	Siste feiing og tilsyn utført 09.06.2023(se rapport for avvik)	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	26.06.2023		Gjennomgått	1	Nei

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	10.09.2025	Lagt til kommentarer fra eier under vannledninger etter tilbakemelding

For gyldighet på rapporten se forside

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oscar Wistings vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 311
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PX4542

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET! www.nrbr.no

Ambita AS
Infoland

Deres ref.:	Arkiv: M71	Saksbehandler:	Dato:
Solberg Monica Karine	Saksnr:2023/2120	Marit Pettersen	11.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommune: 3029 Lørenskog kommune
Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr: 107 311 0 0
Adresse: Oscar Wistings Vei 5

Skorsteinsløp: 9" Teglskorstein

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
	H0101 /Tak		09.06.2023: Feiet Kontrollert under tilsyn, ikke sot	09.06.2023		

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt:
Eier har ikke sørget for at det vedfyrte ildstedet er intakt og virker som forutsatt når det gjelder funksjon. Ildstedet er kondemnabelt.

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt:
Eier har ikke sørget for at oljefyrkjelen i underetasjen er intakt og virker som forutsatt.

09.06.2023 Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt:
Under tilsynet oppdaget vi at døren til fyrrommet ikke er selvlukkende. For å unngå rask spredning av røyk- og branngasser til nærliggende rom i en brannsituasjon, må døren være utstyrt med en selvlukker.

Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste tilsyn
Peisovn	1958	1 Etg Oscar Wistings Vei 5 H0101		09.06.2023 (Utført med avvik)

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av

Besøk oss på www.nrbr.no
Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog
Telefon 67 91 04 00 E-post: post@nrbr.no
Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt
Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

NRBR. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr(pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastsetter feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon 950 79 940 alt. e-post: Marit.Pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Marit Pettersen
Seksjonsleder	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Oscar Wistingsvei 5

2. Postadresse *

1463 Fjellhamar

Om boligeier

3. Hovedselger *

Karl-Vidar Solberg

4. E-postadresse hovedselger *

solbergkvs@gmail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

97604930

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Monica Karine Solberg
Tlf 90969095
sokamo63@gmail.com

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2017 Februar

Addo Sign identifikasjonsnummer: 862c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja, siden 1.5.22

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: 862c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Det er registrert eldre fuktmerker ved pipenedløp i peisestue og på soverom 2.etg.

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: 8 62c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Avvik etter Elvias elkontroll 20.05.23. Avvik bekreftet rettet 26.6.23.

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 8 62c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

◉ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Oljetank er ikke sanert

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

◉ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Avvik etter tilsyn på oljefyr, dør til fyrrom og vedfyrt ildsted. Avvik ikke rettet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 862c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

◉ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Se spørsmål 37

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

◉ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: 862c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Observasjon av maur i peisestue. Behandlet av Pelias. Det løper avtale med Pelias for halvårlig kontroll og forebyggende behandling.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 62c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ○ Ja
- ◉ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

- ◉ Ja
- ○ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ◉ Ja
- ○ Nei
- ○ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: 62c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.
Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

Addo Sign identifikasjonsnummer: 862c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Addo Sign identifikasjonsnummer: 862c5c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

Vedlegg

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID

Monica Karine Solberg
9578-5997-4-3508576 *2025-09-09 09:49:49Z*

bankID

Karl-Vidar Solberg
9578-5999-4-1508060 *2025-09-09 17:06:18Z*

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Oscar Wistingsvei 5.pdf *SHA256: 7305b86e057f36751320f9ee4a2eeb875ad22539f2683c8d4dc1c59f3394dbc4*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 8625c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

Addo Sign identifikasjonsnummer: 8625c07-0ee8-4670-8774-c000ca60159a

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Kartverket

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING LØRENSKOG
POSTBOKS 477
1471 LØRENSKOG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 63-23-0107 (Truls Hauge)
Vår referanse: 3258057/22080991
Bestilling: C3 2023-08-11 (6) 79

Dato
11.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3572	8	25.11.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	311	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1960/3572/8
Uthentet 2023-08-14 10:04

Dnr. 3572/60. Dagb.f. 25.11.1960.

Stpl. av emb. 25.11.1960.
med kr. 10.-.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1183-311 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1183 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 311 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1183 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

Ingeniørvesenet har rett til når som helt å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det er tekniske gruner viser seg påkrevet.

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

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

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1183 — Magne Ryghvist, Oskar Wistingsv. 44

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 311. — Per Folberg, Oscar Wistingsvei 5

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Fjellhamar den 24/11 1960

O. R. Engebretsen

Verdi kr. 1000.-

Kartverket

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING LØRENSKOG
POSTBOKS 477
1471 LØRENSKOG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 63-23-0107 (Truls Hauge)
Vår referanse: 3258058/22080996
Bestilling: C3 2023-08-11 (6) 78

Dato
11.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
440	8	23.1.1978	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	311	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1978/440/8
Uthentet 2023-08-14 10:04

Dnr. 440/78. Dbf. 23.1.78. 4.6.71

E R K L Æ R I N G

Vedrørende disposisjonsrett av veggrunn

Vegens navn: O. Wistings vei

Vegstrekning: Fra .....

Til .....

Total lengde: .....

1. De nedenfor anførte grunneiere gir herved Lørenskog kommune disposisjonsrett for det areal som kommunen finner er nødvendig for vedlikehold, inklusive snøbrøyting og grøfterensk. Se nedenfor pkt. 1a.

2. Kommunen er ikke ansvarlig for skader på gjerder og portstolper m.v. som ligger innenfor en avstand på 4½ meter fra vegens senterlinje.

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

Erklæringen kan tinglyses.

Lørenskog, den ...../.....19..

Eiendommens navn - eller gatenr.	Gnr./bnr.	Eiers underskrift
8 b	107/1464	[illegible]
F. Hansens vei 2	107/1153	[illegible]
O. Wistingsvei 2 B	107/1558	[illegible]
F. Hansensvei 4 A	107/1179	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
~~O. Wistingsvei 3~~		
O. Wistingsv. 4 A	107/1183	[illegible]
Oscar Wistingsv. 5	107/311	[illegible]

Ovennevnte veg godkjennes for kommunalt vedlikehold

Lørenskog, den ...../..... 19...

.....
Kommuneingeniør

1 a: Gjelder ikke utvidelse av vei.

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/311
Adresse: Oscar Wistings vei 5
Dato: 10.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

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

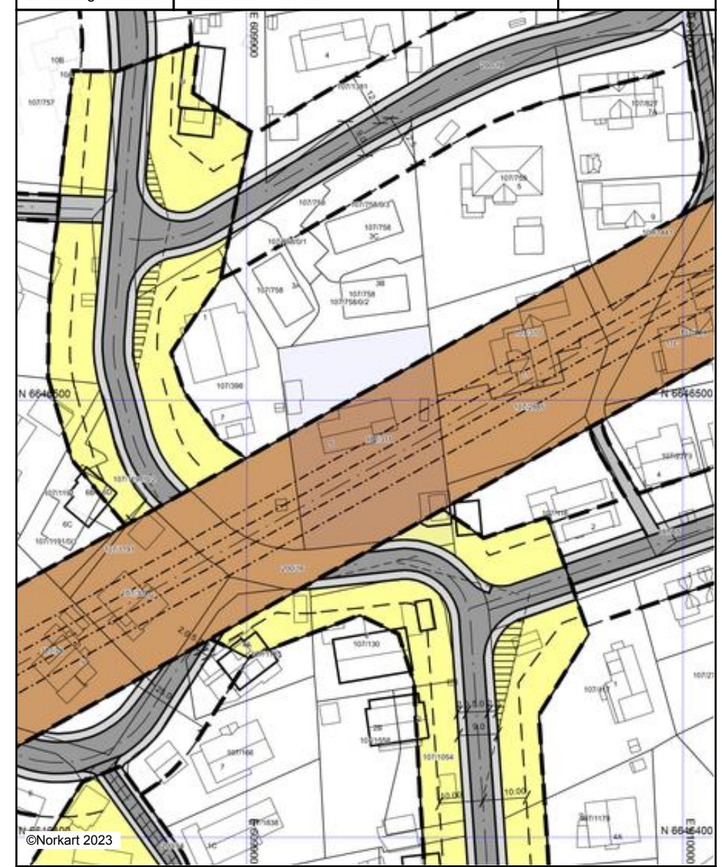
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/311
Adresse: Oscar Wistings vei 5
Utskriftsdato: 10.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Kjøreveg
- Trase for jernbane
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt banefomål)
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Planens begrensning
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

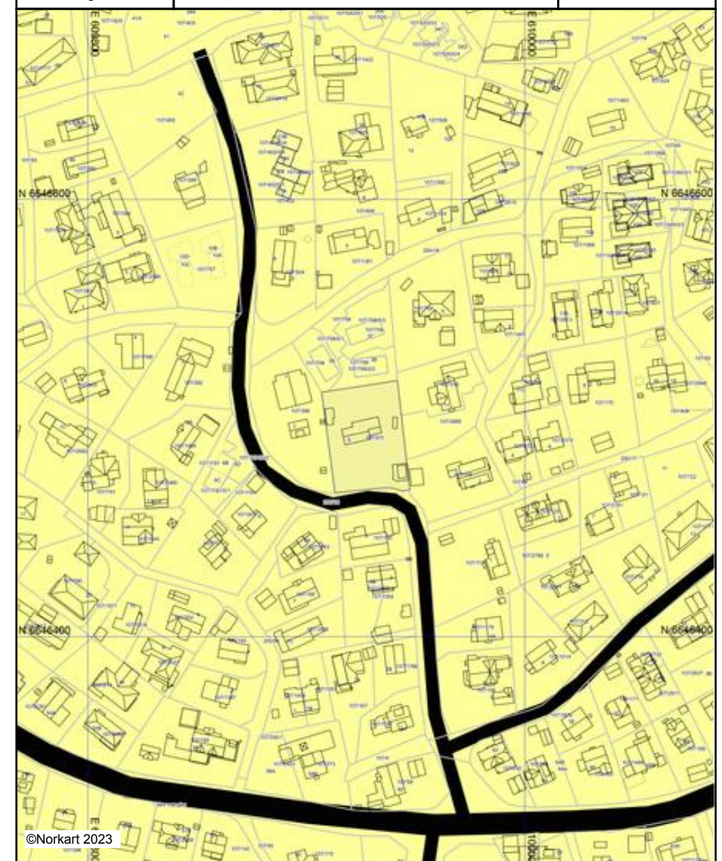
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/311
Adresse: Oscar Wistings vei 5
Utskriftsdato: 10.08.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Byggegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Markagrense
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

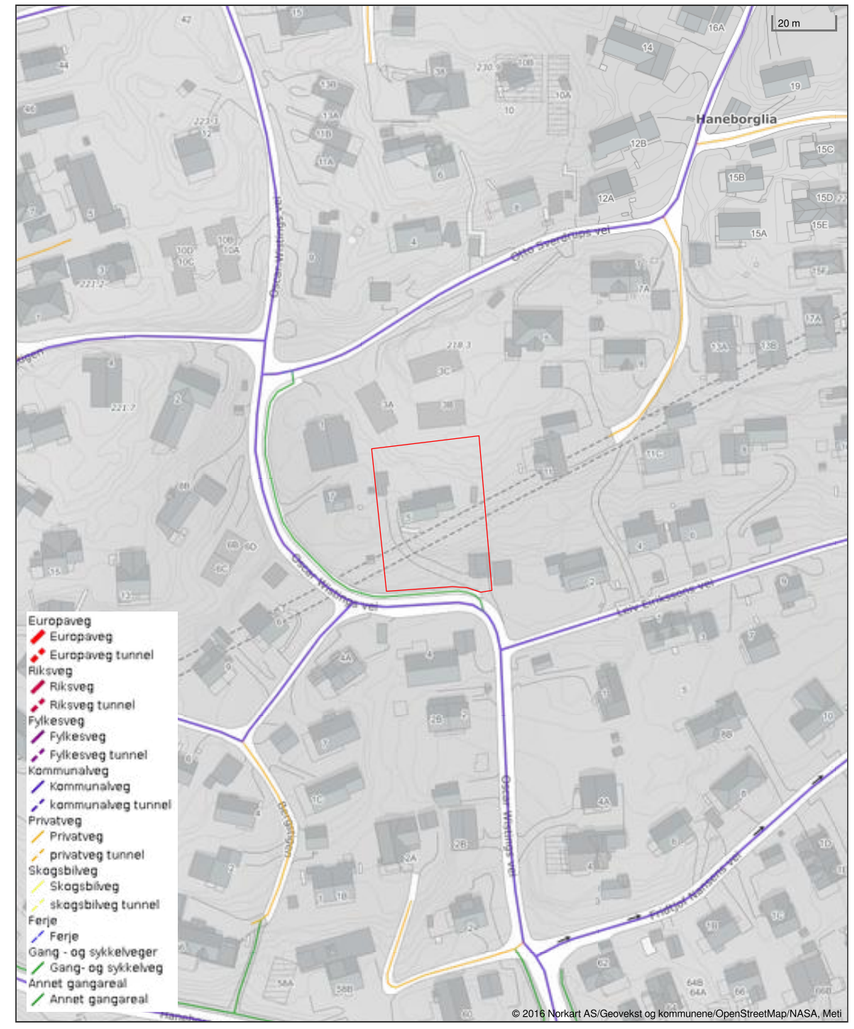
- Annen særskilt bruk eller vern - framtidig
- Akvakultur - nåværende
- Vassdragsbelte klasse I
- Vassdragsbelte klasse II
- Vassdragsbelte klasse III
- Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivtrase tunnel - framtidig

Utskriftsdato: 10.08.2023

Vegstatuskart for eiendom 3029 - 107/311//



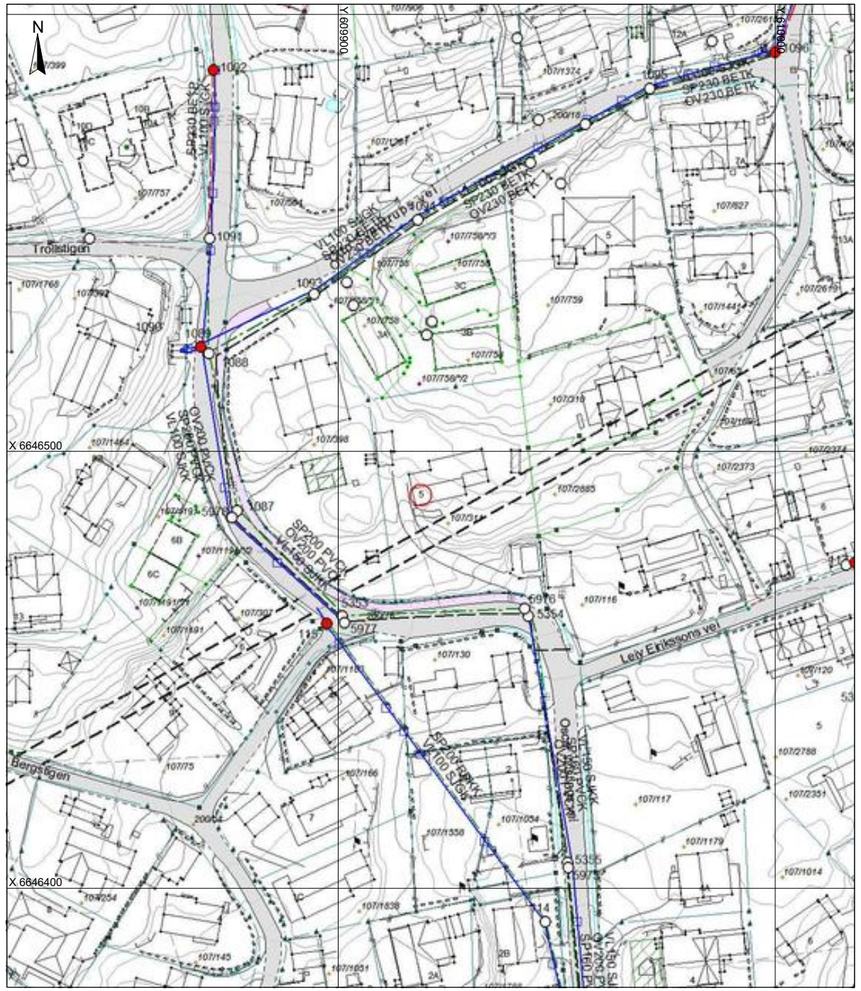
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

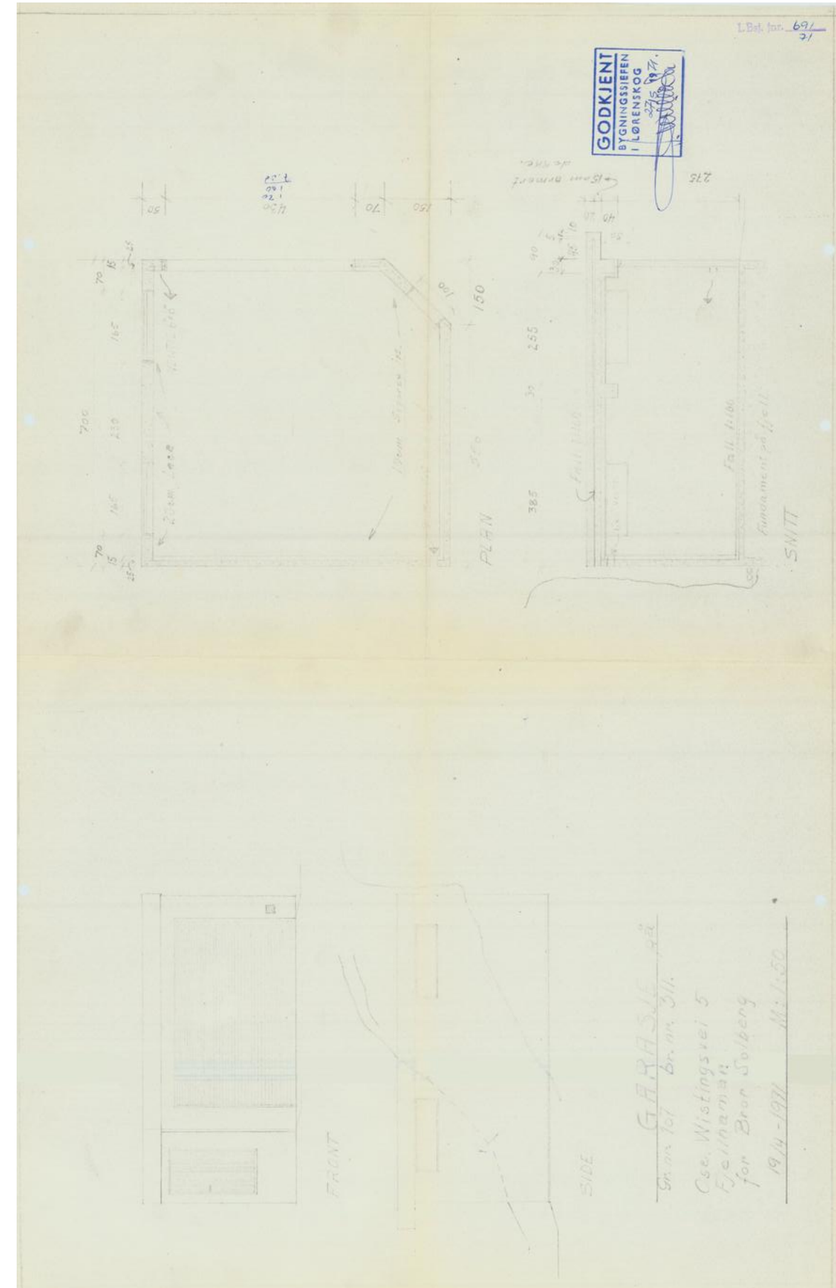
Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **311** Adresse: **Oscar Wistings vei 5**

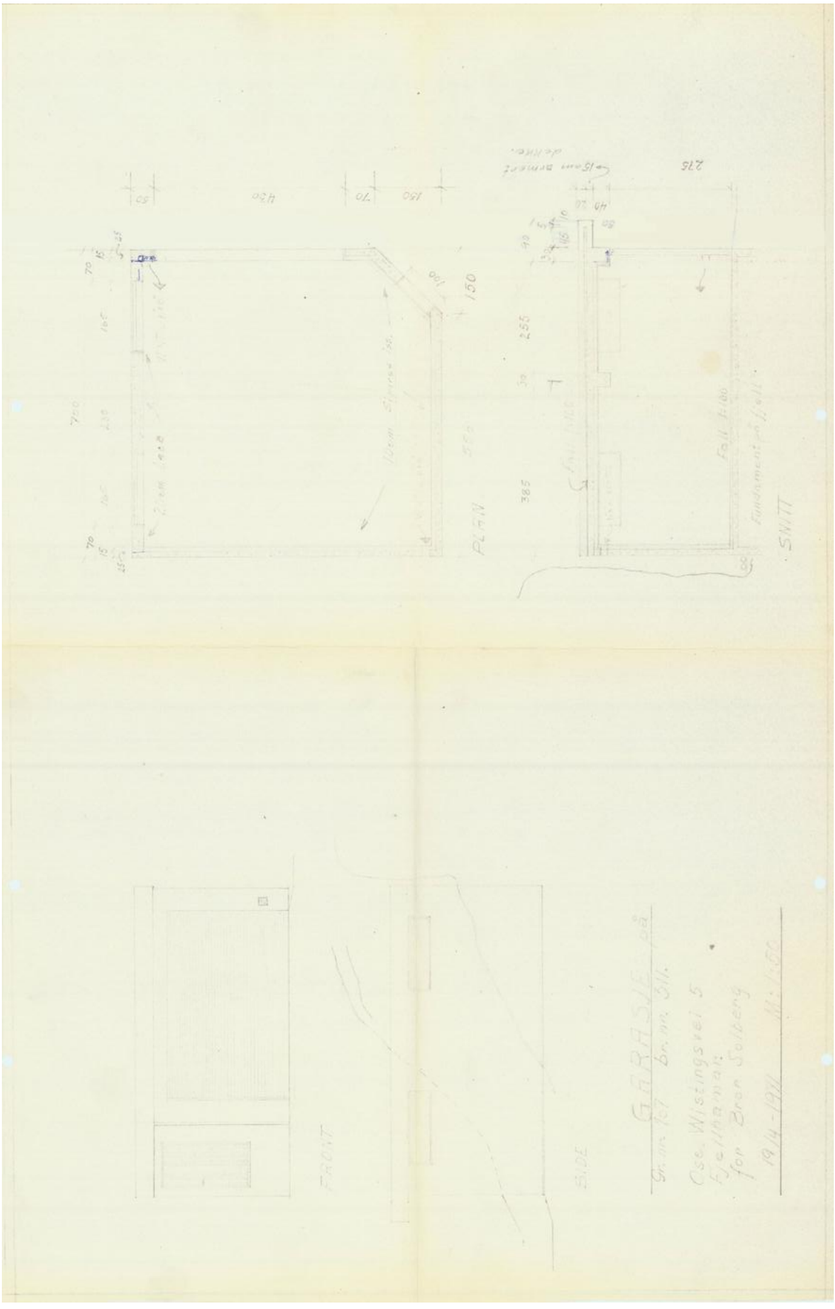
Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

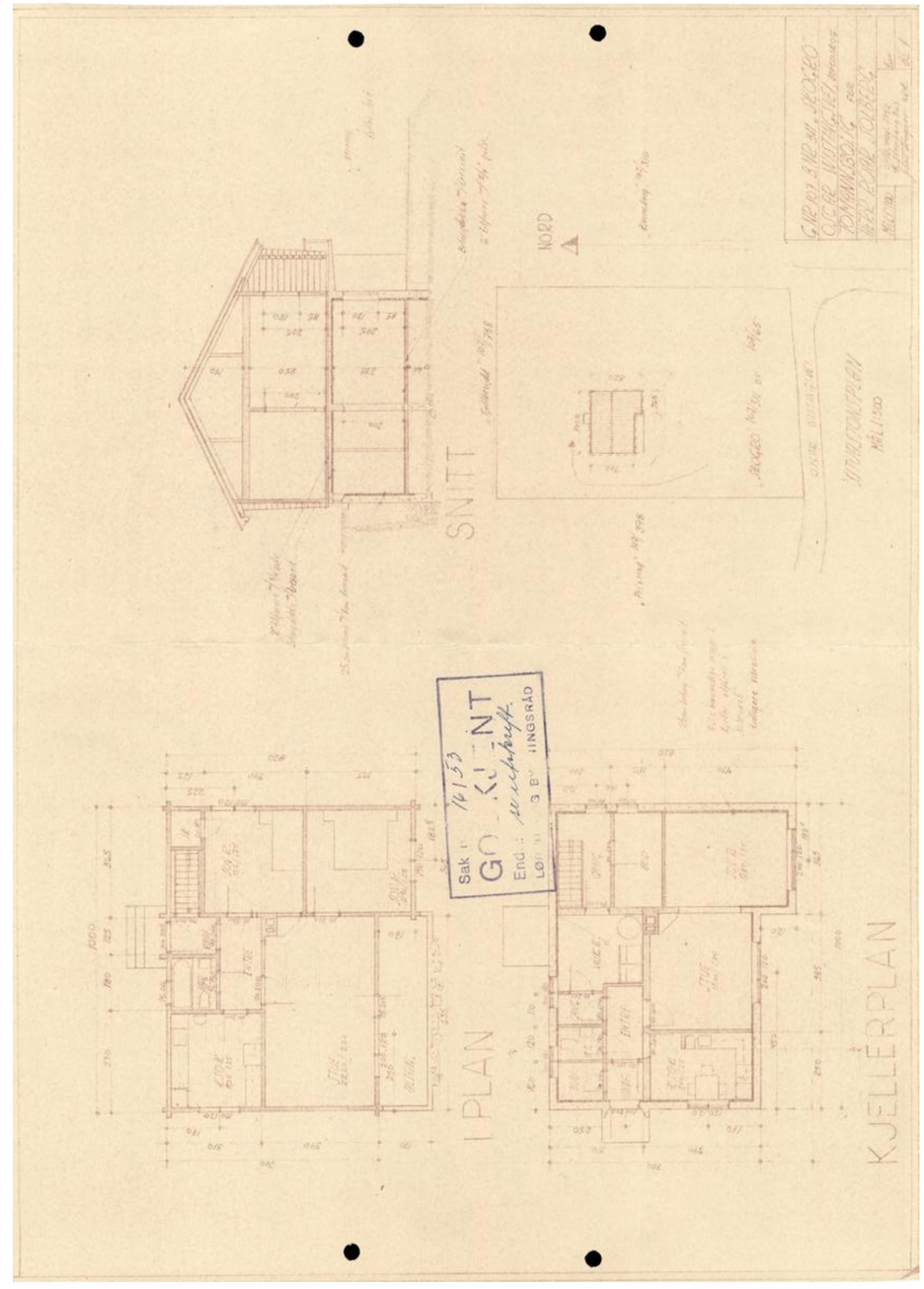
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.

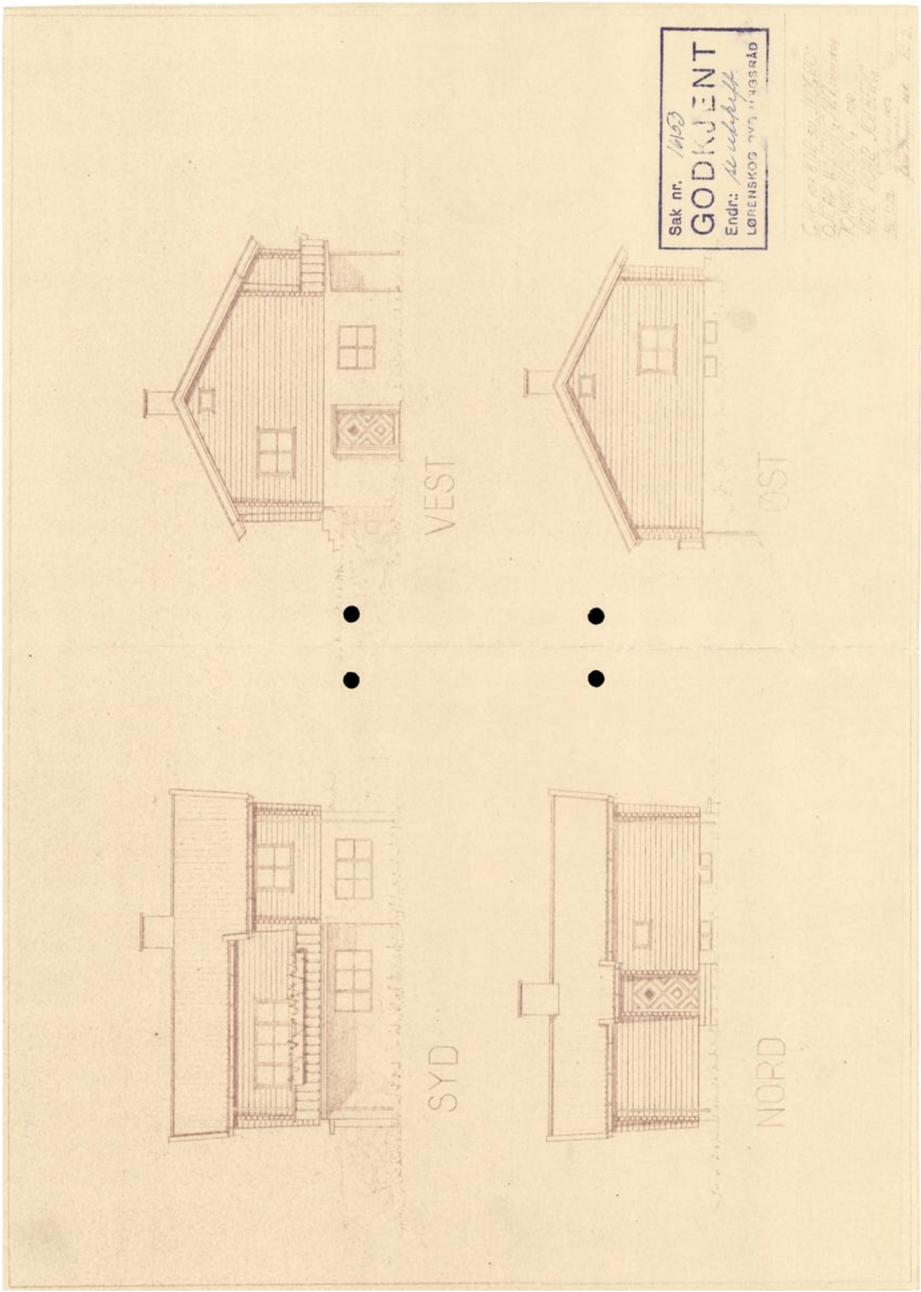


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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




PLAN
SNITT
FRONT
SIDE
GARASJE
Osc. Wistingsvei 5
Fjellhamar
for Bror Solberg
1914-1911


SNITT
NORD
KJELLERPLAN
Sak
GO
End
Løf
INGSRÅD


VEST
ØST
SYD
NORD
Sak nr. 1453
GODKJENT
Endr.:
LØRENSKOG KOMMUNESTYRE

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Oscar Wistings vei 5, 1463 Fjellhamar. Gnr. 107, bnr. 311, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 63230107
Megler: Truls Hauge, mobil: 93 06 48 20, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF:
Truls Hauge | 93 06 48 20
th@proaktiv.no

PROAKTIV
Adr.: Postboks 477, 1471 Lørenskog | Tlf. 67 90 40 10 |
E-post: lorenskog@proaktiv.no | proaktiv.no