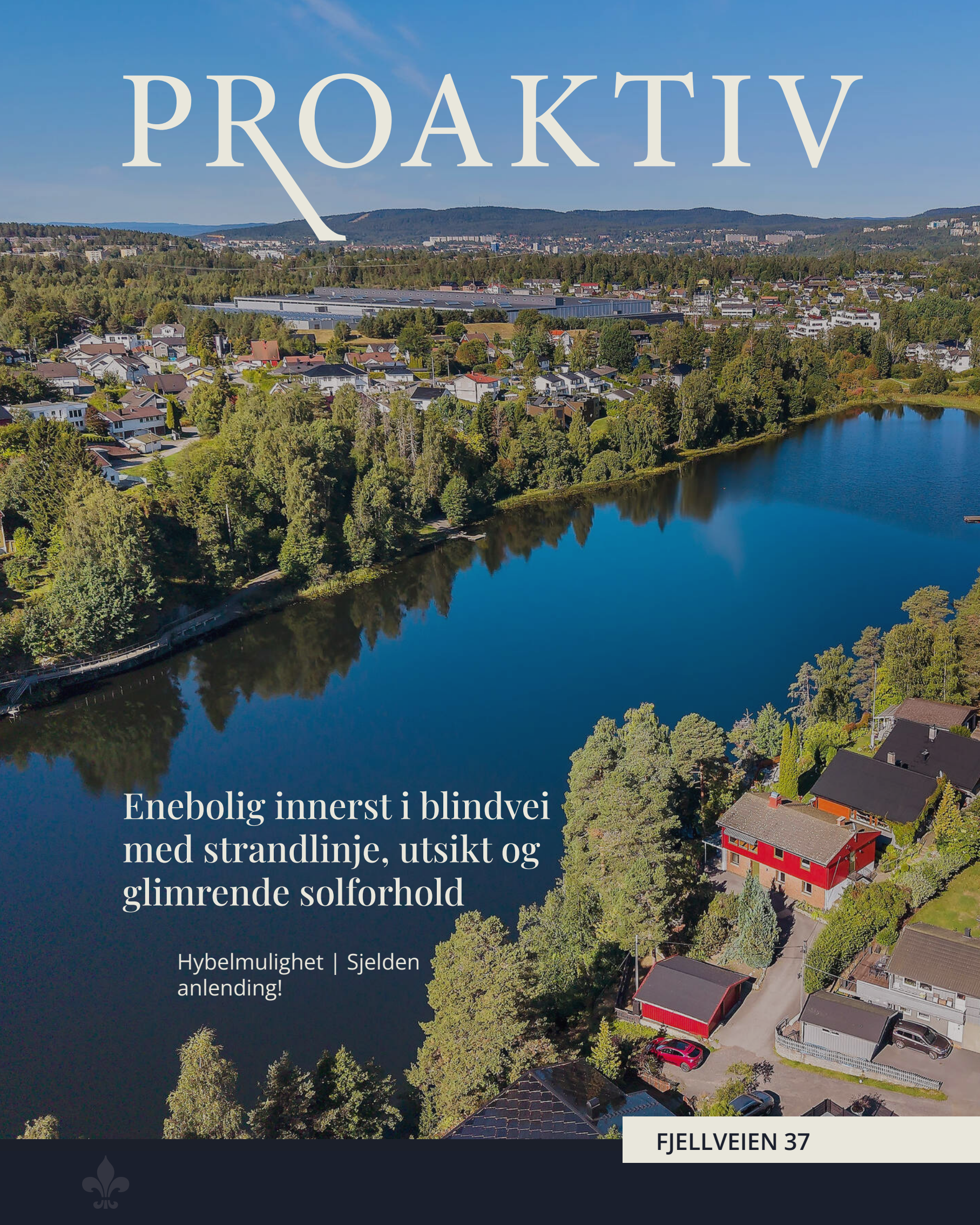


PROAKTIV

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, a calm lake reflects the surrounding greenery and the sky. To the left, a dense forest of tall evergreen trees borders the water. A small wooden bridge or walkway is visible on the left side of the lake. In the middle ground, a cluster of houses with various roof colors (red, grey, brown) is nestled among trees. A large, long industrial-style building with a grey roof is visible in the background, behind the residential area. The sky is a clear, bright blue.

Enebolig innerst i blindvei
med strandlinje, utsikt og
glimrende solforhold

Hybelmulighet | Sjelden
anledning!

FJELLVEIEN 37



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

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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 V/ LANGVANNET

Enebolig innerst i blindvei
med strandlinje, utsikt og
glimrende solforhold |
Hybelmulighet | Sjelden
anledning!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 1651, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 7.750.000,-

Omkostninger: 213.000,-

Totalpris: 7.963.000,-

Kommunale avgifter: 27.049,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 5/2

BRA: 191 m²

BRA-i: 160 m²

Garasje/Parkering: Dobbeltgarasje og parkeringsplass på egen gårdsplass.

Tomt: 696.8 m²

Energimerke: Energiklasse: F

INNHold

2	5	8	40
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
45	48	54	112
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

«Proaktiv ved Truls 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

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“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

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning. Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdagar

“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

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

"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."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: 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

FJELLVEIEN 37

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. 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!

Enebolig innerst i blindvei med strandlinje, utsikt og glimrende solforhold | Hybelmulighet | Sjelden anledning!

Velkommen til Fjellveien 37 - en eiendom med en helt spesiell beliggenhet på solsiden av Langvannet. Her bor du høyt og fritt i grønne omgivelser med nydelige solforhold og utsikt. Enkel adkomst til egen strandlinje via trapp.

Eneboligen går over to plan og byr på en innholdsrik planløsning med flere oppholdsrom, to kjøkken, to bad og to soverom. Godkjent hybel er enkelt å etablere. Fra den romslige stuen er det utgang til en terrasse med markise og flott utsyn.

Et herlig sted for lange sommerdager. Boligen har eldre standard og byr på gode muligheter for modernisering og personlig tilpasning. Dobbeltgarasje og parkering på egen gårdsplass.

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!



FJELLHAMAR

Kommune: Lørenskog / **Område:** Fjellhamar v/ Langvannet

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

Fjellveien 37 har en svært attraktiv og idyllisk beliggenhet like ved Langvannet, i et veletablert og familievennlig område i Lørenskog. Her bor man med naturen og vannet som nærmeste nabo, samtidig som skoler, barnehager, dagligvare, kollektivtransport og et bredt aktivitetstilbud er lett tilgjengelig. Beliggenheten byr på en flott kombinasjon av rolige omgivelser og en praktisk hverdag.

Langvannet er en av områdets store kvaliteter og byr på fine rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Rundt vannet går det tursti, og nærområdet innbyr til både gå- og løpeturer, bading og hyggelige dager utendørs. Boligens beliggenhet og utsyn mot vannet gir eiendommen et særlig naturnært og stemningsfullt preg.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hanaborg stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Hanaborg Linje 316	11 min 0.9 km
Stovner Linje 4, 5	8 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	12 min
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	21 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

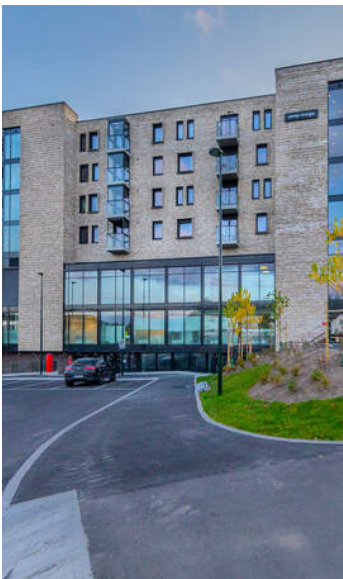
Metro Senter	7 min
Apotek 1 Metro	20 min

SPORT

Fjellhamarskogen balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Luhr skole Aktivitetshall, fotball	12 min 1 km
EVO SNØ	17 min
Sportytude Lørenskog Snø	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog kommune Langgrunna B...	5 min
-----------------------------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den aktive finnes et bredt utvalg av tilbud i nærområdet. Fjellhamarskogen balløkke ligger ca. 600 meter unna, mens det ved Luhr skole finnes aktivitetshall og fotballtilbud. SNØ ligger også i nærheten og byr på helårsaktiviteter innen alpint og langrenn, med tilhørende trenings- og servicetilbud.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

For barnefamilier er det et godt utvalg av skoler og barnehager i nærområdet. Luhr skole ligger ca. 12 minutters gange unna, mens Fjellsrud ungdomsskole ligger ca. 16 minutters gange fra boligen. Mailand videregående skole og Lørenskog videregående skole er også lett tilgjengelige. I tillegg ligger Vangen, Framtia og Margaretaia barnehage alle innen ca. 900 meter fra eiendommen

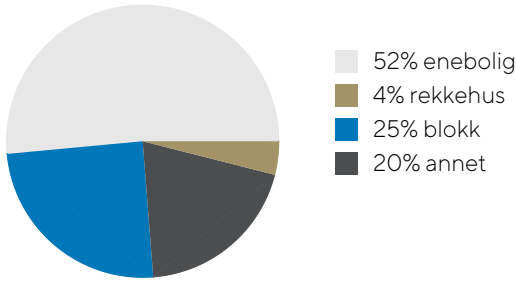
Daglige innkjøp kan blant annet gjøres hos Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby og Coop Mega Fjellhamar. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger Metro Senter en kort kjøretur unna. I tillegg har Lørenskog et rikt kultur- og fritidstilbud, med blant annet Lørenskog Hus, mens Strømmen og Lillestrøm byr på ytterligere shopping-, restaurant- og servicetilbud.

Kollektivtilbudet er godt, med Hanaborg stasjon ca. 900 meter fra eiendommen, hvor linje L1 gir enkel forbindelse videre mot blant annet Oslo. Det er ca. 9 minutters gange til bussplassen "Haneborg" og ca. 18 minutters reisetid til Oslo S.



Alt i alt har Fjellveien 37 en sjelden fin beliggenhet for deg som ønsker nærhet til vann, natur og rekreasjon, uten å gi avkall på gode kollektivforbindelser og hverdagens servicetilbud.

BOLIGMASSE



SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	17 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 2.3 km

BARNEHAGER

Vangen barnehage (0-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km
Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	11 min 0.9 km
Margaretaia barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.9 km



Bebyggelse
Området er hovedsakelig preget av etablert småhusbebyggelse med eneboliger og annen frittliggende boligbebyggelse, omgitt av grønne og rolige omgivelser.

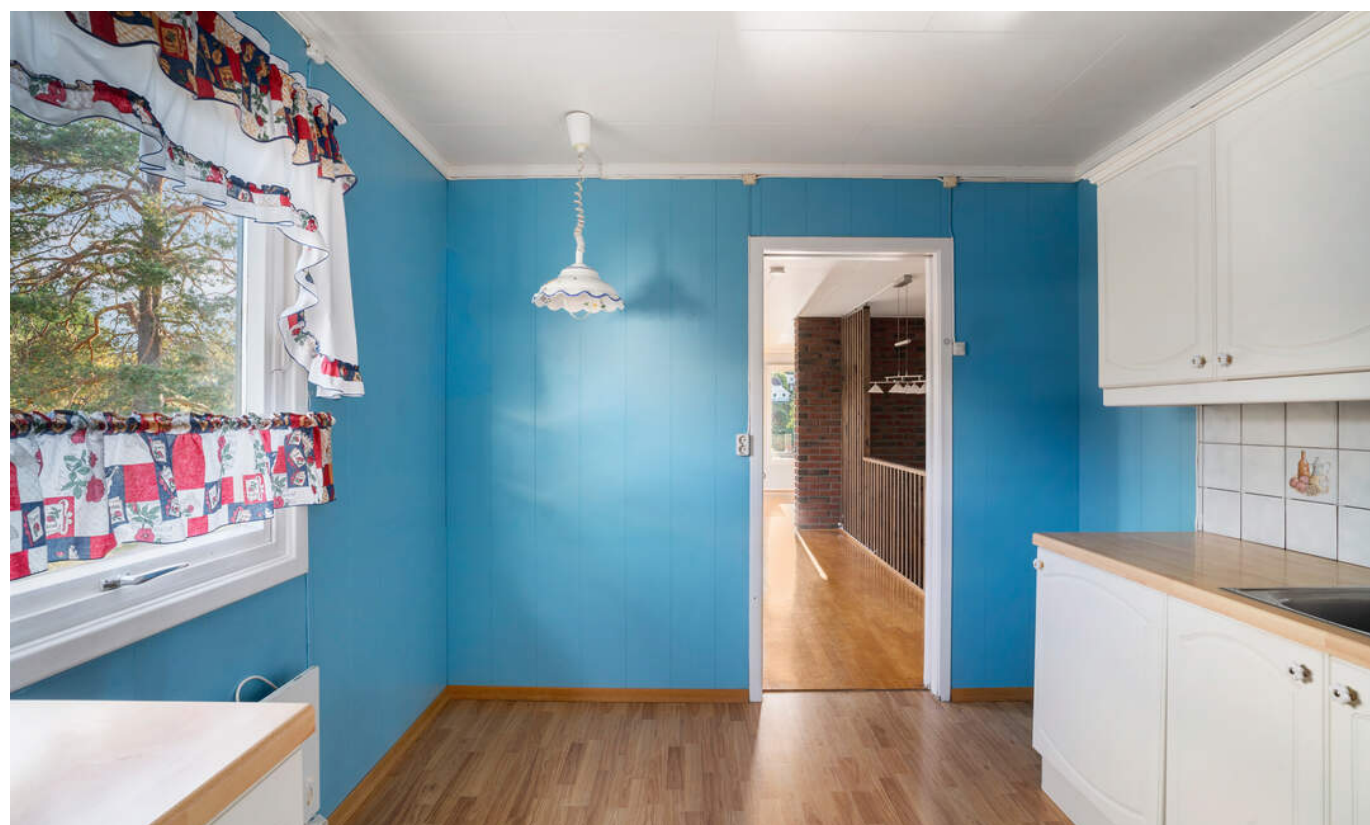
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.





TERRASSE MED FLOTT
UTSIKT MOT VANNET OG
DE GRØNNE
OMGIVELSENE.





VASKEROM

Separat vaskerom innenfor kjøkkenet med utgang til hagen

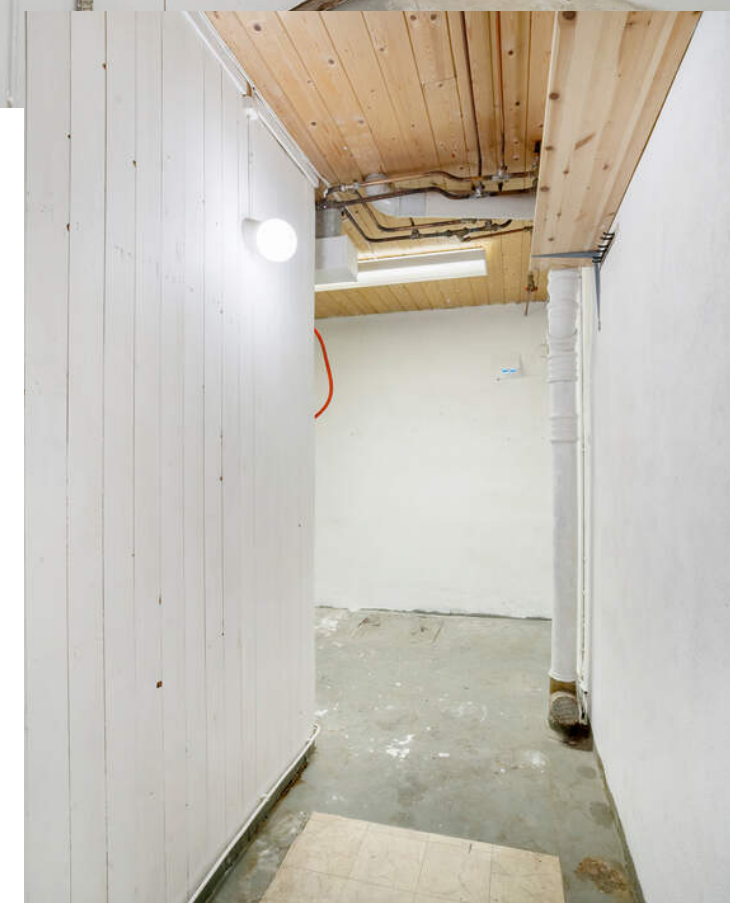




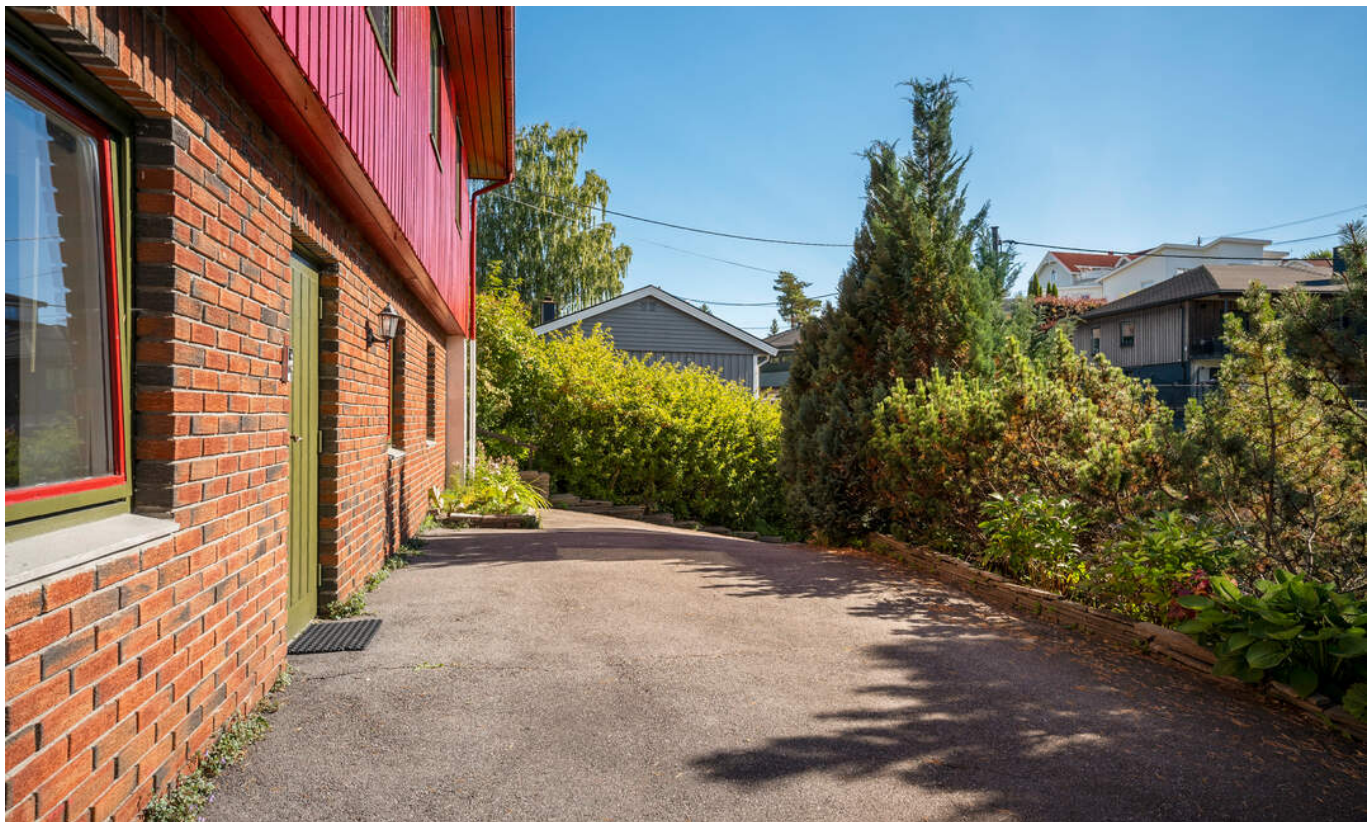




UNDERETASJEN BYR PÅ
FLERE OPPHOLDSROM
SOM GIR FLEKSIBILITET
FOR ULIKE BEHOV.













PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over to plan:
Hovedetasje: Hall m/trapp, stue, bad/wc, vaskerom, kjøkken, 2 soverom
Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, stue, bod, kjøkken, hobbyrom, kjellerstue, bad/wc

Dobbeltgarasje på eiendommen.

Areal

Bolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

2. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 17 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Boligen fremstår med en eldre og gjennomgående enkel standard, og gir et godt utgangspunkt for kjøper som ønsker å modernisere og sette sitt eget preg på eiendommen. Planløsningen er innholdsrik og fordeler seg over to etasjer, med flere oppholdsrom, to kjøkken, to bad og to soverom. Boligens kanskje fremste kvalitet er den svært flotte beliggenheten, med nydelig utsyn mot vannet og grønne omgivelser.

HOVEDETASJE

Stue
Stor og lys stue på ca. 42 m² med gode møbleringsmuligheter. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den flotte beliggenheten og utsikten mot vannet. Rommets størrelse gir god plass til både sofagruppe og spiseplass. Peis med teglomramming tilfører rommet karakter.

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 17 m² med flott utsikt mot vannet og de grønne omgivelsene. Terrassen har god plass til utemøbler, og markise gir mulighet for skjerming på solrike dager.

Kjøkken
Separat kjøkken med eldre innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum i stål. Det er opplegg for vaskemaskin, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har en funksjonell størrelse med plass til nødvendig kjøkkenutstyr.

Soverom
Etasjen har to gode soverom. Rommene har plass til seng og øvrig ønsket møblement, og kan benyttes som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad/WC
Bad med flislagte gulv og vegger samt himlingsplater. Rommet er innredet med lys profilert servantinnredning og dusjområde. Ventil i himlingen.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med enkel lys innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har belegg med laminat lagt over. Rommet har egen inngang til hovedetasjen, med videre adkomst direkte til kjøkkenet.

UNDERETASJE

Vindfang og hall
Egen inngang via vindfang med videre adkomst til hall og trappeløp. Etasjen har flere disponible rom og gir gode bruksmuligheter.

Stue og kjellerstue
Underetasjen byr på flere oppholdsrom som gir fleksibilitet for ulike behov. Rommene kan eksempelvis benyttes som ekstra TV-stue, oppholdsrom eller andre ønskede funksjoner.

Kjøkken
Kjøkken med eldre, profilert innredning, benkeplate i laminat og oppvaskkum i stål. Det er ikke etablert ventilering fra kjøkkenet.

Hobbyrom og bod
Underetasjen har hobbyrom samt en romslig bod som gir gode muligheter for oppbevaring.

Bad/WC
Bad med flislagt gulv, flisplater på veggene og himlingsplater. Innredet med enkel servant og dusjområde. Naturlig avtrekk via klaffventil.

Oppvarming

Ildsted.
Panelovner.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

-Skiftet pipebeslag i 2021
-Omlegging fra oljefyr til bioparafin i 2022

Parkering

Dobbeltgarasje og parkeringsplass på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse

696 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en flott og romslig tomt i naturskjønne omgivelser, med Langvannet som et vakkert bakteppe. Tomten består av en fin kombinasjon av gressplen, etablert beplantning, busker og trær som skaper en grønn og skjermet ramme rundt boligen. Her er det gode muligheter for å etablere hyggelige sitteplasser, lek og aktiviteter. Samtidig som terrenget og vegetasjonen gir uteområdet et naturlig og sjarmerende preg. En eiendom hvor utsikten, nærheten til vannet og de grønne omgivelsene virkelig står i sentrum.

Eiendommen grenser til Langvannet og har en strandlinje på ca 9m. Merk at dette er ca. mål.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TGO: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 4 stk. TG3 og 28 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk: Det mangler avtrekk eller kullfilterventilator på kjøkkenet
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Takteking: Store deler av taket i nordlig retning av taket er dekket av mose. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er påvist at taktekingen er bulket stedvis Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag: Takrenner er delvis fulle av mose i nordlig retning. Dette gjør at takrennene har nedsatt funksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved pipen. Tidligere fuktpåkjønning før nytt pipebeslag ble etablert i 2021. Undertaket er beholdt og merker antas å stamme fra før dette skiftet. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler ved kassen og gjennomføringene i takkonstruksjonen.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Utføres gjerne med «lusinger» på slik kledning.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er registrert alders- og slitasjerelaterte forhold ved vinduene. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, og det er registrert slitasje og sprekker i treverket på enkelte karmer.
- Utvendig > Ytterdører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Utvendig > Terrassedører: Balkongdørene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er også registrert noe alders- og slitasjerelaterte forhold ved dørene.
- Utvendig > Utvendige trapper: Det er registrert ujevnheter i trapper som er bygget med betongheller mot terreng og ståltrappen, noe som tyder på ustabile grunnforhold og bevegelse i underlaget. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Innvendig > Overflater - gulv: Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Overflater har

en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i begge etasjer. Dette er registrert i stuen/hall med trapp i underetasjen og i stuen i 1.etasje. Total nivåforskjell erm32 mm, målt gjennom rommene.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er foretatt fuktmåling i svill i utforet kjellervegg under terreng. Målingen viste ca 20 vektprosent i treverket (nordisk gran). Verdien ligger i et område hvor det over tid kan være risiko for muggvekst. Det er ikke registrert synlige skader ved befaringstidspunktet, men måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning. Årsaksforholdet vurderes å være sammensatt. Bygningen er fra 1973, og fuktpåvirkning fra grunn og eventuelt redusert funksjon i drenering over tid kan bidra til økt fuktbelastning mot yttervegg under terreng. I tillegg er konstruksjonen utført som en utforet og isolert vegg på innsiden av grunnmur, noe som er en kjent risikokonstruksjon. Slike løsninger kan gi redusert uttørking og fare for kondensdannelse mellom kald murvegg og innvendig konstruksjon, særlig der det er etablert dampsperre.
- Innvendig > Innvendige dører: Dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntreksveier for gnagere gjennom manglende lusinger/musesperre.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: 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.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Basert på bygningens alder og tidstypiske utførelse, er det lite trolig at eksisterende drenering og fuktsikring oppfyller dagens funksjonskrav. Under befaring ble det registrert fuktighet i underetasje, med fuktig trevirke og kjellerlukt, som er symptomer på langvarig fuktbelastning. Disse forholdene kan være forenlige med mangelfull eller utlevd drenering/fuktsikring, men andre årsaker kan også bidra til situasjonen.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Skadene er lokalisert til nedre del av muren nær bakkenivå. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Registrerte tegn på fukt i underetasjen støtter denne vurderingen. Fukt presses ut gjennom porestrukturen og svekker vedheft i maling.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Gjelder mur i betongstein.

- Tomteforhold > Terrengforhold: På deler av eiendommen er terrenget tett beplantet og opparbeidet med bed inntil grunnmuren. Dette gir redusert uttørking og kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Det er også registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng på denne siden av boligen.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Nedgravet parafintank: Parafintank for bioolje har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist fuktskjolder i kjøkkengulvet ved varmtvannsberederen og i området under sikkerhetsventilen. Fuktsøk utført og skjoldene vurderes tørre. Forholdet kan stamme fra montering eller lignende. Kjøkkenet er eldre og har som overflater ellers bruksslitasje.
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtrommet er fra 1973 og konstruksjonene har høy alder. På grunn av veggens oppbygning er det ikke mulig å kontrollere skjulte deler av konstruksjonen ved ordinær hulltaking. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fuktpåvirkning eller skader.
- Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtrommet er fra 1973 og konstruksjonene har høy alder. På grunn av veggens oppbygning er det ikke mulig å kontrollere skjulte deler av konstruksjonen ved ordinær hulltaking. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fuktpåvirkning eller skader.
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtrommet er fra 1973 og konstruksjonene har høy alder. På grunn av veggens oppbygning er det ikke mulig å kontrollere skjulte deler av konstruksjonen ved ordinær hulltaking. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fuktpåvirkning eller skader.
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet er eldre og har som overflater ellers bruksslitasje.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse av boligen:
Innvendig:
Gulvene er belagt med laminat, teppe og belegg. Vegger har tapet, trepanel og malte, glatte flater. Himling har trepanel og himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Betong mot terrenget i underetasjen.
Det er elementpipe, vedovn i underetasjen, kombi ved og

parafinovn i 1.etasje og sotluke/feiluke i underetasjen. Gulvet er belagt med laminat, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt i stuen i underetasjen på hjørnet i nord-vestlig retning.
Det er lakkert tretrapp med teppe på trinnene.
Innvendige dører er utført som finerdører.

Utvendig:
Taket er tekket med metallplater med ru overflate, med undertaktekking trolig av pappshingel fra byggeår. Besiktiget fra taket.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Skorstein over tak, helbeslått med beslag.
Ca 18° takvinkel og tekking med ru overflate.
Det er saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Ytterdøren er i treverk med sideglassfelt.
Terrassedørene (2 stk) er av treverk med 2-lags glass.
Det er terrasse i betong med smijernsrekkverk på understøttende konstruksjon i betong. Adkomst fra stuen. Ståltrapp fra vaskerommet i 1.etasje og til terrenget. Trapper med betongheller på uteområdene.

Tekniske Installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede og/eller klemte skjøter. Inntak og stoppekran i boden i underetasjen.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). 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.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenken i 1.etasje. Overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen.
Røykvarslere og håndsløkkerapparat registrert i boligen.

Bygningssakskyndig
Kato Malvik (befaringsdato: Torsdag, 3. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Flislegging vegger og gulv.
Utført av ufaglært.
År: 30+

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Lekkasje rundt pipe. Utbedring av pipebeslag ble utført av fagperson.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det

offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja, 7 hus samarbeider om felles kloakkpumpeanlegg som er knyttet til offentlig vann og avløp.

14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja, Ståltank som er i bruk til bioparafin.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, Omlagt oljefyr til bioparafin.
Firma: Geir Amundsen parafinservice
År: 2022

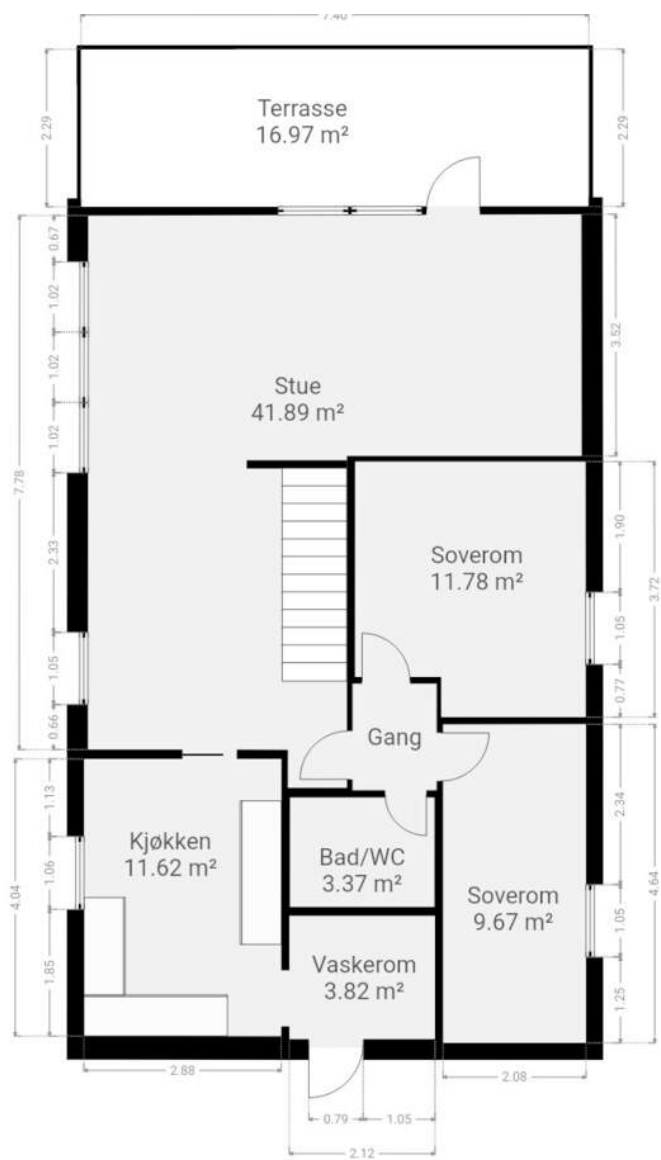
25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
Ja.

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
Vet ikke.

PLANTEGNINGER

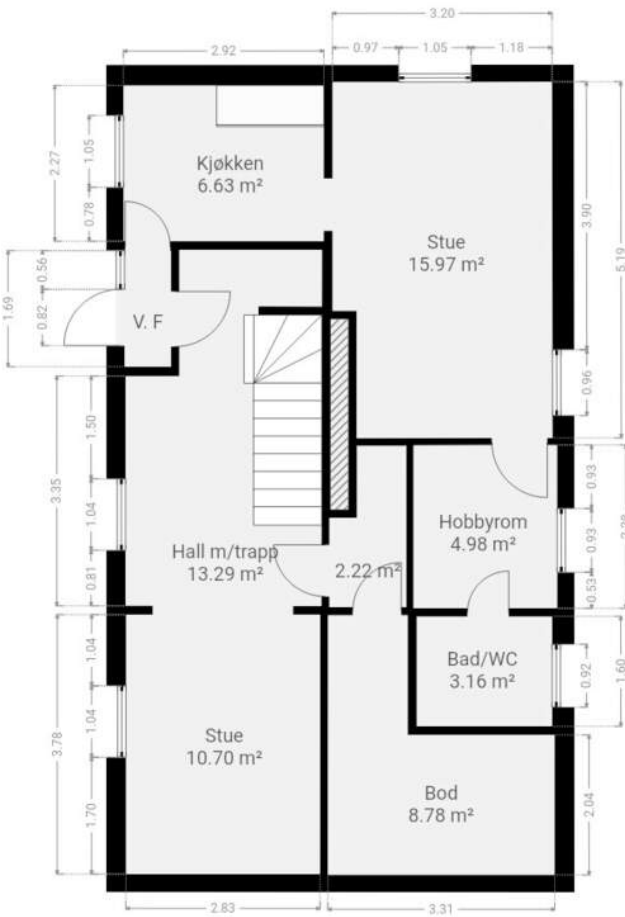
PLANTEGNINGER

Hovedetasje



PLANTEGNINGER

Underetasje



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.

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.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
696 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en flott og romslig tomt i naturskjønne omgivelser, med Langvannet som et vakkert bakteppe. Tomten består av en fin kombinasjon av gressplen, etablert beplantning, busker og trær som skaper en grønn og skjermet ramme rundt boligen. Her er det gode muligheter for å etablere hyggelige sitteplasser, lek og aktiviteter. Samtidig som terrenget og vegetasjonen gir uteområdet et naturlig og sjarmerende preg. En eiendom hvor utsikten, nærheten til vannet og de grønne omgivelsene virkelig står i sentrum.

Eiendommen grenser til Langvannet og har en strandlinje på ca 9m. Merk at dette er ca. mål.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Prognose kommunale gebyrer for 2026:
Feie/tilsynsgebyr 1 306,00 kr
660 L Renovasjon 2 779,93 kr
Fastledd renovasjon 3 482,50 kr
Vanngbeyr 8 818,33 kr
Avløpsgebyr 10 662,32 kr
Sum 27 049,07 kr

Prognosen kan avvike.
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 26

298,95 kr

Kommunale avgifter
27.049,- for 2026

Eiendomsskatt
5.325,- for 2026

Info eiendomssskatt
Slik har vi regnet: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.
Vi tar forbehold om avvik.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Formuesverdi primær
1.937.500,- for 2026

Info formuesverdi
Formuesverdi lot seg ikke innhente fra Skatteetaten. Beregnet formuesverdi er basert på 25% av forventet verdi, kr. 7 750 000,-
Det tas forbehold om endelig formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Det vil også være årlige utgifter knyttet til privat vei og felles kloakkpumpe. Snømåking utgjør ca 2500,- for Fjellveien 37 og strøm til kloakkpumpe er ca 300,-/mnd i strøm.

Følgende er utført på felles kloakkpumpe siste 4-5 år:
-montert nytt strømskap
-gravd ned glassfibertank
-montert nye pumper

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I Matrikkelbrevet er boligen registrert som en Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Det er etablert en hybeldel i huset idag, men det er felles inngang. For at hybeldelen skal være i henhold til godkjente tegninger må vindu i stuen erstattes med en dør (type balkongdør)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 06.11.1974.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 6. november 1974

Kjerneinformasjon

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

3222/107/1651:
21.01.1972 - Dokumentnr: 329 - Bestemmelse om gjerde
- Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom Fjellveien 37 og Fjellveien 29.
- Fjellveien 29 har tinglyst rett til bruk av sti over Fjellveien 37 sitt nord-vestre hjørne for adkomst til Langvannet. Merk at her er sti erstattet med trapp i terrenget. Fjellveien 37 har også rett til bruk av anlagt trapp ned til Langvannet.

26.08.1972 - Dokumentnr: 4468 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avståelse av veggrunn

29.05.1973 - Dokumentnr: 3606 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:51
Bestemmelse om vedlikehold

19.10.1973 - Dokumentnr: 6551 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:50
Bestemmelse om tilkobling av privat kloakkpumpeanlegg

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse, Felles avkjørsel og Offentlig friområde iht. reguleringsplan Fjellhamarskogen og Friområde rundt Langvannet. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende og Grønnstruktur, Nåværende i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger eiendommen i området avsatt til Friområde, Nåværende og Vassdragsbelte klasse 1 RPR i Kommunedelplaner. Innenfor vernesonen gjelder et generelt byggeforbud.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter bes sette seg inn i gjeldende regulering på eiendommen.

Eiendommen ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og flom.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold deles med øvrige hus i stikkveien. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet privat kloakkpumpeanlegg. Utgifter til vedlikehold deles med øvrige hus i stikkveien. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie

Boligen er registrert som enebolig med hybel/ sokkelleilighet og 2 bruksenheter (H0101 og U0101). Hybeldel er etablert i deler av u.etasjen. Merk at vindu i stuedelen må erstattes av en dør for å være iht godkjent tegning.

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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Dato siste feiing av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS: 01.12.2025
Dato for siste tilsyn: Tilsyn 01.12.2025 - Tilsyn med avvik
Avvik 1: Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget.
Kommentar: Sotluke er plassert slik at vi ikke får utført vår jobb på en tilfredsstillende måte.

Avvik 2: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt.
Kommentar: Plate av ubrennbart materiale på gulv mangler under og foran ditt ildsted. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ildstedets fremkant, med mindre annet står beskrevet i monteringsanvisningen.

Grunnboksdato

Onsdag, 9. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 750 000,00 (Prisantydning)

7 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
193 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

195 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
213 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 945 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 963 000,00 (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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er

viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Oddvar Kristian Fritsvold

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men

vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad (utsatt betaling av vederlag) kr 4 500,00, Markedspakke kr 28 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 58 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Hjemmelseserklæring kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 26 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 33 590.

Totale kostnader kr. 92 430.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Dødsbo

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Dato salgsoppgave
10.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 1651

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 Rapportdato: 09.09.2026 Oppdragsnr.: 20000-1946 Eiendomsverdi ref nr: SK1334
Autorisert foretak: Verdicto AS



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 strukturelt 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



Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 2 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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 (spknadstidspunktet). 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løseøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 3 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 4 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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 er oppført rundt 1973 og er med det ca 53 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 53 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men boligen fremstår alt i alt som et et objekt med behov for utskiftinger og er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater med ru overflate, med undertaktekking trolig av pappshingel fra byggeår. Besiktiget fra taket.

Presisering;

Type materiale gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Skorstein over tak, helbeslått med beslag.

Ca 18° takvinkel og tekking med ru overflate.

Kommentar;

Takvinkel 14-27 grader kan sikres med middels ru overflate og er ikke avhengig av tilleggsikring, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere

Det er saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Kommentar;

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdøren er i treverk med sideglassfelt.

Terrassedørene (2 stk) er av treverk med 2-lags glass.

Det er terrasse i betong med smijernsrekkeverk på understøttende konstruksjon i betong. Adkomst fra stuen.

Ståltrapp fra vaskerommet i 1.etasje og til terrenget. Trapper med betongheller på uteområdene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med laminat, teppe og beleg.

Vegger har tapet, trepanel og malte, glatte flater. Himling har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Betong mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom i stuen og på det minste soverommet i 1.etasje, samt stuen i hybelen og hall m/trapp/stue i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 12 punkter og på 20 punkter i 2 meters radius rundt laseren.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Det er elementpipe, vedovn i underetasjen, kombi ved og parafinovn i 1.etasje og sotluke/feieluke i underetasjen.

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt i stuen i underetasjen på hjørnet i nord-vestlig retning.

Det er lakkert tretrapp med teppe på trinnene.

Innvendige dører er utført som finerdører.

Bygningen er visuelt undersøkt med hensyn til synlige tegn på skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje › Bad/WC;
Flislagte gulv, flisplater på vegger og himlingsplater.
Enkel servant med ettgreps blandebatteri. Dusjområde med garnityr. Naturlig avtrekk via klaffventil.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i område med dusjen. Hulltaking er ikke utført. Ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen består den aktuelle innerveggen av et prefabrikkert veggelement med cellekjerne av papp/papir, uten tradisjonelt hulrom med

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 5 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

bindingsverk og isolasjon. Konstruksjonen er derfor ikke egnet for ordinær hulltaking og fuktmåling med pigger inne i veggen.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Våtrom › 1.etasje › Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Dusjområde med garnityr. Ventil i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området ved innredningen.
Hulltaking er ikke utført. Ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen består den aktuelle innerveggen av et prefabrikkert veggelement med cellekjerne av papp/papir, uten tradisjonelt hulrom med bindingsverk og isolasjon. Konstruksjonen er derfor ikke egnet for ordinær hulltaking og fuktmåling med pigger inne i veggen.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom;
Gulvbelegg(lagt laminat oppå), malte/tapetserte flater og himlingsplater. Slett lys enkel innredning. Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under utslagsvasken.
Hulltaking er ikke utført. Ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen består den aktuelle innerveggen av et prefabrikkert veggelement med cellekjerne av papp/papir, uten tradisjonelt hulrom med bindingsverk og isolasjon. Konstruksjonen er derfor ikke egnet for ordinær hulltaking og fuktmåling med pigger inne i veggen.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste

alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken › Underetasje › Kjøkken;
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.
Ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken › 1.etasje › Kjøkken;
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Opplegg for vaskemaskin. Komfyrvakt etablert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede og/eller klemte skjøter. Inntak og stoppekran i boden i underetasjen.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). 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.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenken i 1.etasje. Overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen.

Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunnen består av fjell.

Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Grunnmuren er av betong med teglsteinsforblending på de fleste synlige fasader av grunnmuren.

Kommentar;
Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved gravning mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

Forstøtningsmurene er av betong mot langvannet og betongstein

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

flere steder på eiendommen.

Kommentar;
Forstøtningsmuren i betong mot Langvannet er kun undersøkt fra oversiden. Nedsiden er vanskelig tilgjengelig og kunne ikke undersøkes. Det kan derfor være skader eller avvik på muren som ikke er synlige fra tilgjengelig område.
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. Terreng et bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Utvendige avløpsledninger er av ukjent type og antatt fra 1973. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Ifølge egenerklæringen samarbeider 7 eiendommer om et felles kloakkpumpeanlegg.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og antatt fra 1973. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er nedgravd parafintank i stål fra 1973. Ifølge egenerklæringen ble fyringsanlegget omlagt til bioparafin i 2022 av Geir Amundsen parafinservice. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Arealer	Gå til side
Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
Lovlighet	Gå til side
Enebolig	
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk	

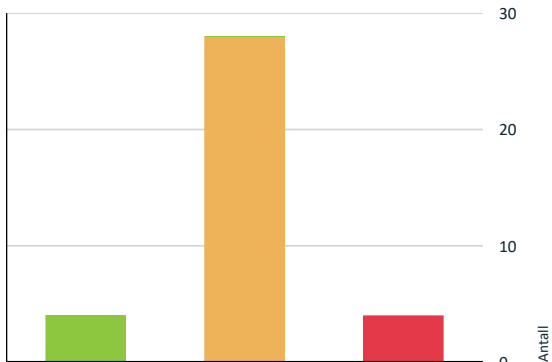
Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

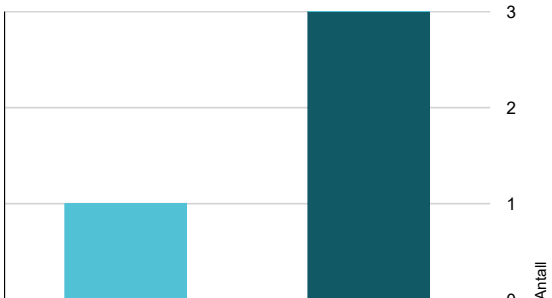
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

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 og uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 8 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det mangler avtrekk eller kullfilterventilator på kjøkkenet
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Store deler av taket i nordlig retning av taket er dekket av mose. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten.
Det er påvist at taktekkingen er bulket stedvis
Vann tett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag [Gå til side](#)
Takrenner er delvis fulle av mose i nordlig retning. Dette gjør at takrennene har nedsatt funksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved pipen. Tidligere fuktpåkjenning før nytt pipebeslag ble etablert i 2021. Undertaket er beholdt og merker antas å stamme fra før dette skiftet.
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler ved kassen og gjennomføringene i takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Utføres gjerne med «lusinger» på slik kledning.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 9 av 32

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er registrert alders- og slitasjerelaterte forhold ved vinduene. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, og det er registrert slitasje og sprekker i treverket på enkelte karmen.

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
Balkongdørene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er også registrert noe alders- og slitasjerelaterte forhold ved dørene.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er registrert ujevnheter i trapper som er bygget med betongheller mot terreng og ståltrappen, noe som tyder på ustabile grunnforhold og bevegelse i underlaget.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i begge etasjer. Dette er registrert i stuen/hall med trapp i underetasjen og i stuen i 1.etasje. Total nivåforskjell er 32 mm, målt gjennom rommene.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er foretatt fuktmåling i svill i utforet kjellervegg under terreng. Målingen viste ca 20 vektprosent i treverket (nordisk gran). Verdien ligger i et område hvor det over tid kan være risiko for muggevekst. Det er ikke registrert synlige skader ved befaringstidspunktet, men måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning.

Årsaksforholdet vurderes å være sammensatt. Bygningen er fra 1973, og fuktpåvirkning fra grunn og eventuelt redusert funksjon i drenering over tid kan bidra til økt fuktbelastning mot yttervegg under terreng. I tillegg er konstruksjonen utført som en utforet og isolert vegg på innsiden av grunnmur, noe som er en kjent risikokonstruksjon. Slike løsninger kan gi redusert uttørking og fare for kondensdannelse mellom kald murvegg og innvendig konstruksjon, særlig der det er etablert dampsperre.

	Innvendig > Innvendige dører Dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.	Gå til side
	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Det er påvist inntreksveier for gnagere gjennom manglende lusinger/musesperre.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank 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.	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Basert på bygningens alder og tidstypiske utførelse, er det lite trolig at eksisterende drenering og fuktsikring oppfyller dagens funksjonskrav. Under befaring ble det registrert fuktighet i underetasje, med fuktig trevirke og kjellerlukt, som er symptomer på langvarig fuktbelastning. Disse forholdene kan være forenlige med mangelfull eller utlevd drenering/fuktsikring, men andre årsaker kan også bidra til situasjonen.

	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Skadene er lokalisert til nedre del av muren nær bakkenivå. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Registrerte tegn på fukt i underetasjen støtter denne vurderingen. Fukt presses ut gjennom porestrukturen og svekker vedheft i maling.	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Gjelder mur i betongstein.	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold På deler av eiendommen er terrenget tett beplantet og opparbeidet med bed inntil grunnmuren. Dette gir redusert uttørking og kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Det er også registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng på denne siden av boligen.	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.	Gå til side
	Tomteforhold > Nedgravet parafintank Parafintank for bioolje har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 10 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktskjolder i kjøkkengulvet ved varmtvannsberederen og i området under sikkerhetsventilen. Fuktsøk utført og skjoldene vurderes tørre. Forholdet kan stamme fra montering eller lignende. Kjøkkenet er eldre og har som overflater ellers bruksslitasje.

	Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom Våtrommet er fra 1973 og konstruksjonene har høy alder. På grunn av veggens oppbygning er det ikke mulig å kontrollere skjulte deler av konstruksjonen ved ordinær hulltaking. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fuktpåvirkning eller skader.	Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom Våtrommet er fra 1973 og konstruksjonene har høy alder. På grunn av veggens oppbygning er det ikke mulig å kontrollere skjulte deler av konstruksjonen ved ordinær hulltaking. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fuktpåvirkning eller skader.	Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Våtrommet er fra 1973 og konstruksjonene har høy alder. På grunn av veggens oppbygning er det ikke mulig å kontrollere skjulte deler av konstruksjonen ved ordinær hulltaking. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fuktpåvirkning eller skader.	Gå til side
	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Kjøkkenet er eldre og har som overflater ellers bruksslitasje.	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 11 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1974

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater med ru overflate, med undertaktekking trolig av pappshingel fra byggeår. Besiktiget fra taket.

Presisering;

Type materiale gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Årstall: 1999

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Store deler av taket i nordlig retning av taket er dekket av mose. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten.
- Det er påvist at taktekkingen er bulket stedvis
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på tekkematerialet. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at utstyr sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.
- Bulkete plater kan gi redusert tetthet i skjøter og innfestinger over tid. Forholdet bør holdes under oppsikt, og plater bør justeres eller skiftes dersom deformasjonene utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasje.
- Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskifting eller ny tekking i årene som kommer.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer.

Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Takrenner er delvis fulle av mose i nordlig retning. Dette gjør at takrennene har nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Årlig sjekk av beslag, takrenner og vindsperre for tegn på lekkasjer og/eller fukt. Takrenner må jevnlig renses. Konsekvenser av stående vann i takrenner og nedløp er at vann fryser, utvider seg og sprenger taktekking, takrenner eller nedløp. Vann renner ned langs yttervegger, og ødelegger murpuss, maling og treverk. Over tid kan det føre til sprekker i grunnmuren og fuktopptak i kjelleren.

Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein over tak, helbeslått med beslag.

Snøsikring

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 12 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Ca 18° takvinkel og tekking med ru overflate.

Kommentar;

Takvinkel 14-27 grader kan sikres med middels ru overflate og er ikke avhengig av tilleggsikring, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved pipen. Tidligere fuktpåkjenning før nytt pipebeslag ble etablert i 2021. Undertaket er beholdt og merker antas å stamme fra før dette skiftet.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler ved kassen og gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det er bekreftet at enkelte detaljer har vært utette. Det er ikke påvist tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Forholdet anses som historisk, men bør holdes under jevnlig oppsikt. Dette er en generell anbefaling da det er knyttet risiko til kaldloft og gjennomføringer i yttertak.

- Det anbefales å etterisolere rørene helhetlig, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere faren for kondensdannelse og fuktbelastning på tiliggende konstruksjoner.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 13 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Utføres gjerne med «lusinger» på slik kledning.

Konsekvens/tiltak

- Manglende musetetting øker risikoen for at mus kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader og ulemper dersom mus først kommer inn. Det anbefales å etablere egnet musetetting der dette mangler.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Kommentar;

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år. Det er registrert alders- og slitasjerelaterte forhold ved vinduene. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, og det er registrert slitasje og sprekker i treverket på enkelte kårmer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1974, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med sideglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Åpningen mellom dørblad og karm bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet. Forholdet kan føre til trekk, varmetap og økt energiforbruk.

TO 2 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedørene (2 stk) er av treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Balkongdørene har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år. Det er også registrert noe alders- og slitasjerelaterte forhold ved dørene.

Konsekvens/tiltak

- Terrassedørene fungerer i hovedsak ved befaringen, men alder og registrert slitasje gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det anbefales normalt vedlikehold og justering av overflater, beslag og bevegelige deler for å forlenge levetiden. Selv om utskifting ikke vurderes nødvendig på befaringstidspunktet, må det forventes kortere gjenværende levetid enn for nyere dører. Dørene har også lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens dører.

TO 1 Terrasse

Beskrivelse

Det er terrasse i betong med smijernsrekkeverk på understøttende konstruksjon i betong. Adkomst fra stuen.

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 14 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Maks åpninger etter dagens krav er 10 cm.
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav til rekkverkshøyder er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- 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.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ståltrapp fra vaskerommet i 1.etasje og til terrenget. Trapper med betongheller på uteområdene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert ujevnheter i trapper som er bygget med betongheller mot terreng og ståltrappen, noe som tyder på ustabile grunnforhold og bevegelse i underlaget.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skjevheter eller bevegelser i en utvendig trapp er ikke uvanlig og gir normalt ingen alvorlige konsekvenser for konstruksjon eller bruk. Dersom dette f.eks skyldes telehiv, kan dette over tid påvirke konstruksjonen ytterligere i form av at den kan bli skjevere og mer ustabil, men forholdet vurderes ikke som kritisk.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør monteres rekkverk, slik at trappen er sikret med rekkverk på begge sider
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.



INNENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 15 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1 TO 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har tapet, trepanel og malte, glatte flater. Himling har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

1 TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Betong mot terrenget i underetasjen.

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet mellom i stuen og på det minste soverommet i 1.etasje, samt stuen i hybelen og hall m/trapp/stue i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 12 punkter og på 20 punkter i 2 meters radius rundt laseren.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i begge etasjer. Dette er registrert i stuen/hall med trapp i underetasjen og i stuen i 1.etasje. Total nivåforskjell er 32 mm, målt gjennom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser bør forholdet vurderes av rådgivende ingeniør.
- Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn i underetasjen, kombi ved og parafinovn i 1.etasje og sotluke/feieluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 16 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke og ildstedet i underetasjen. Dette øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under ildsted og luker.
- Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antennelse. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompensierende tiltak.

1 TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt i stuen i underetasjen på hjørnet i nord-vestlig retning.

Vurdering av avvik:

- Det er foretatt fuktmåling i svill i utforet kjellervegg under terreng. Målingen viste ca 20 vektprosent i treverket (nordisk gran). Verdien ligger i et område hvor det over tid kan være risiko for muggvekst. Det er ikke registrert synlige skader ved befaringstidspunktet, men måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning.

Årsaksforholdet vurderes å være sammensatt. Bygningen er fra 1973, og fuktpåvirkning fra grunn og eventuelt redusert funksjon i drenering over tid kan bidra til økt fuktbelastning mot yttervegg under terreng. I tillegg er konstruksjonen utført som en utforet og isolert vegg på innsiden av grunnmur, noe som er en kjent risikokonstruksjon. Slike løsninger kan gi redusert uttørking og fare for kondensdannelse mellom kald murvegg og innvendig konstruksjon, særlig der det er etablert dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktighet i lukkede konstruksjoner gir økt risiko for mugg- og sopputvikling, spesielt der det er organiske materialer og begrenset uttørking. Det anbefales å vurdere tiltak som fjerning av utforing. Dersom rommet skal benyttes til opphold, må konstruksjonen bygges opp med riktig fuksikring, god ventilasjon og oppvarming. Forholdet kan også indikere svakheter ved drenering og bør ses i sammenheng med bygningens ytre fuksikring. Fagkyndig vurdering anbefales før eventuelle tiltak iverksettes.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp med teppe på trinnene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk og mellom trinnene er større enn dagens forskriftskrav til innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 17 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører.

Vurdering av avvik:

- Dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket, må dørene justeres. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter utviklingen, vil døren til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

TO 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Bygningen er visuelt undersøkt med hensyn til synlige tegn på skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere gjennom manglende lusinger/musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnaesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 3 Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, flisplater på vegger og himlingsplater.
Enkel servant med ettgreps blandebatteri. Dusjområde med garnityr. Naturlig avtrekk via klaffventil.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i område med dusjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Ved oppgradering av våtrom under terreng bør også utvendige forhold som drenering, terrengfall og fuktsikring av grunnmur vurderes. Dette for å sikre at konstruksjonen har gode forutsetninger før innvendige arbeider utføres. Eventuelle utvendige tiltak er ikke inkludert i dette kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 18 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført. Ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen består den aktuelle innerveggen av et prefabrikkert veggelement med cellekjerne av papp/papir, uten tradisjonelt hulrom med bindingsverk og isolasjon. Konstruksjonen er derfor ikke egnet for ordinær hulltaking og fuktmåling med pigger inne i vegg.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er fra 1973 og konstruksjonene har høy alder. På grunn av veggens oppbygning er det ikke mulig å kontrollere skjulte deler av konstruksjonen ved ordinær hulltaking. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fuktpåvirkning eller skader.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av våtrommets alder er det økt risiko for skjulte fukt- og materialskader. Eventuelle skader i veggelementene kan først bli synlige når badet åpnes eller bygges om. Ved fremtidig rehabilitering må det derfor påregnes at veggkonstruksjonene må kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes dersom det avdekkes skader.

1.ETASJE > BAD/WC

TO 3 Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjområde med garnityr. Ventil i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området ved innredningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen består den aktuelle innerveggen av et prefabrikkert veggelement med cellekjerne av papp/papir, uten tradisjonelt hulrom med bindingsverk og isolasjon. Konstruksjonen er derfor ikke egnet for ordinær hulltaking og fuktmåling med pigger inne i vegg.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 19 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er fra 1973 og konstruksjonene har høy alder. På grunn av veggens oppbygning er det ikke mulig å kontrollere skjulte deler av konstruksjonen ved ordinær hulltaking. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fuktpåvirkning eller skader.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av våtrommets alder er det økt risiko for skjulte fukt- og materialskader. Eventuelle skader i veggelementene kan først bli synlige når badet åpnes eller bygges om. Ved fremtidig rehabilitering må det derfor påregnes at veggkonstruksjonene må kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes dersom det avdekkes skader.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg(lagt laminat oppå), malte/tapetserte flater og himlingsplater. Slett lys enkel innredning. Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under utslagsvasken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye våtrom bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når våtrommen brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre våtrom hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i nedre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen består den aktuelle innerveggen av et prefabrikkert veggelement med cellekjerne av papp/papir, uten tradisjonelt hulrom med bindingsverk og isolasjon. Konstruksjonen er derfor ikke egnet for ordinær hulltaking og fuktmåling med pigger inne i veggen.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnehold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 20 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er fra 1973 og konstruksjonene har høy alder. På grunn av veggens oppbygning er det ikke mulig å kontrollere skjulte deler av konstruksjonen ved ordinær hulltaking. Det kan derfor ikke utelukkes skjult fuktpåvirkning eller skader.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av våtrommets alder er det økt risiko for skjulte fukt- og materialskader. Eventuelle skader i veggelementene kan først bli synlige når badet åpnes eller bygges om. Ved fremtidig rehabilitering må det derfor påregnes at veggkonstruksjonene må kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes dersom det avdekkes skader.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i kjøkkengulvet ved varmtvannsberederen og i området under sikkerhetsventilen. Fuktsøk utført og skjoldene vurderes tørre. Forholdet kan stamme fra montering eller lignende.
- Kjøkkenet er eldre og har som overflater ellers bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet vurderes å ha begrenset betydning slik det fremstår i dag. Området bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuell pågående lekkasje
- For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det mangler avtrekk eller kullfilterventilator på kjøkkenet

Konsekvens/tiltak

- Manglende avtrekk kan føre til økt belastning av fukt, matos og fett i rommet. For å lukke avviket bør det etableres avtrekk til det fri. Kullfilterventilator kan redusere lukt og fett, men erstatter ikke avtrekk av fuktig luft.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand, og tar primært høyde for levering og montering av avtrekkslette med kullfilter samt nødvendige tilpasninger. Etablering av avtrekk direkte til det fri kan være teknisk eller bygningsmessig vanskelig, og er derfor ikke lagt til grunn for kostnadsestimatet. Estimater omfatter heller ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg, tilpasninger av kjøkkeninnredning eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og eventuelle forhold som avdekkes under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Opplegg for vaskemaskin. Komfyrvakt etablert.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet er eldre og har som overflater ellers bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 21 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede og/eller klemte skjøter. Inntak og stoppekran i boden i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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.

1 TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstopninger, 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 utskiftning ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). 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.

1 TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenken i 1.etasje. Overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• 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.

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 22 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- 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.

⚠ 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.

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

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med denne alderen. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

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.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Basert på bygningens alder og tidstypiske utførelse, er det lite trolig at eksisterende drenering og fuktsikring oppfyller dagens funksjonskrav. Under befarng ble det registrert fuktighet i underetasje, med fuktig trevirke og kjellerluft, som er symptomer på langvarig fuktbelastning. Disse forholdene kan være forenlige med mangelfull eller utlevd drenering/fuktsikring, men andre årsaker kan også bidra til situasjonen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 23 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Utvendig fuksikring og drenering har overskredet forventet levetid, og det er ikke observert tiltak eller gitt opplysninger som tyder på fornyelse av bygningsdelen siden byggeår. Manglende eller svekket drenering øker generelt risikoen for fuktbelastning mot underetasje/kjeller, og dette er forhold som bør vurderes nærmere over tid.

Ved hulltaking ble det påvist forhøyede fuktverdier i innvendig påforet vegg, men det kan ikke konkluderes med at dette alene skyldes svikt i fuksikringen. Feil oppbygning av veggen, med dampsperre og manglende uttørkingspotensial, kan også være en medvirkende årsak.

Tiltak må vurderes helhetlig – både innvendig og utvendig – slik at konstruksjonen samlet sett tilfredsstiller krav til uttørking og fuksikring. Eventuelle utbedringer bør koordineres med tiltak som omtales under «rom under terreng».

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong med teglsteinsforblending på de fleste synlige fasader av grunnmuren.

Kommentar;
Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Skadene er lokalisert til nedre del av muren nær bakkenivå. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Registrerte tegn på fukt i underetasjen støtter denne vurderingen. Fukt presses ut gjennom porestrukturen og svekker vedheft i maling.

Konsekvens/tiltak

- Malingsavskalling i nedre del av grunnmur svekker overflatebeskyttelsen og gir økt risiko for videre nedbrytning ved fukt og frostpåvirkning. Tiltaket vil normalt være å utbedre overflatebehandling med diffusjonsåpen maling beregnet for fuktutsatte grunnmurer, men tiltaket bør først vurderes i sammenheng med eventuell fuksikring . Overflateskadene vurderes som estetiske, men kan ha funksjonell betydning over tid. TG2 er satt på grunnlag av synlig nedbrytning og vedlikeholdsbehov.

TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong mot langvannet og betongstein flere steder på eiendommen.

Kommentar;
Forstøtningsmuren i betong mot Langvannet er kun undersøkt fra oversiden. Nedsiden er vanskelig tilgjengelig og kunne ikke undersøkes. Det kan derfor være skader eller avvik på muren som ikke er synlige fra tilgjengelig område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Gjelder mur i betongstein.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene vurderes ikke å være akutte, men muren bør følges med på over tid for å avdekke eventuell videre bevegelse. Dersom det skjer endringer, bør det gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsaken og vurdere behovet for tiltak.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

- På deler av eiendommen er terrengtet tett beplantet og opparbeidet med bed inntil grunnmuren. Dette gir redusert uttørking og kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fuksikring. Det er også registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng på denne siden av boligen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 24 av 32

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Forholdet kan bidra til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Vegetasjon og jord bør holdes noe unna grunnmuren, og terrenget bør være utformet slik at overflatevann ledes bort fra boligen. Forholdet må sees i sammenheng med eldre drenering og registrert fukt i rom under terreng.

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er av ukjent type og antatt fra 1973. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Ifølge egenerklæringen samarbeider 7 eiendommer om et felles kloakkpumpeanlegg.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og antatt fra 1973. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved en vannlekkasje kan manglende kjennskap til plasseringen av utvendig stengeventil forsinke avstengning av vannforsyningen. Det anbefales å lokalisere og dokumentere plasseringen av stengeventilen.

Felles kloakkpumpeanlegg er avhengig av jevnlig ettersyn og vedlikehold for å opprettholde funksjonen. Det foreligger ikke opplysninger om alder, servicehistorikk eller vedlikeholdsordning for anlegget. Dette bør undersøkes nærmere.

TO 2 Nedgravet parafintank

Beskrivelse

Det er nedgravd parafintank i stål fra 1973. Ifølge egenerklæringen ble fyringsanlegget omlagt til bioparafin i 2022 av Geir Amundsen parafinservice. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Vurdering av avvik:

- Parafintank for bioolje har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av tankens alder er det økt risiko for korrosjon og lekkasje. Tanken bør kontrolleres jevnlig, og utskifting må påregnes dersom det avdekkes svekkelser eller lekkasje.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Maks åpninger etter dagens krav er 10 cm.
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav til rekkverkshøyder er 100 cm.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke og ildstedet i underetasjen. Dette øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk og mellom trinnene er større enn dagens forskriftskrav til innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppdragsnr.: 20000-1946

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 25 av 32

Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Konsekvens/tiltak**
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
 - 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.
 - Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Det bør monteres rekkverk, slik at trappen er sikret med rekkverk på begge sider
 - Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
 - Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Det anbefales å montere ildfast plate under ildsted og luker.
 - Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antenning. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompenserende tiltak.
 - Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
 - Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
 - Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
 - Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med denne alderen. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	1978	
	Standard	
	Vedlikehold	

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

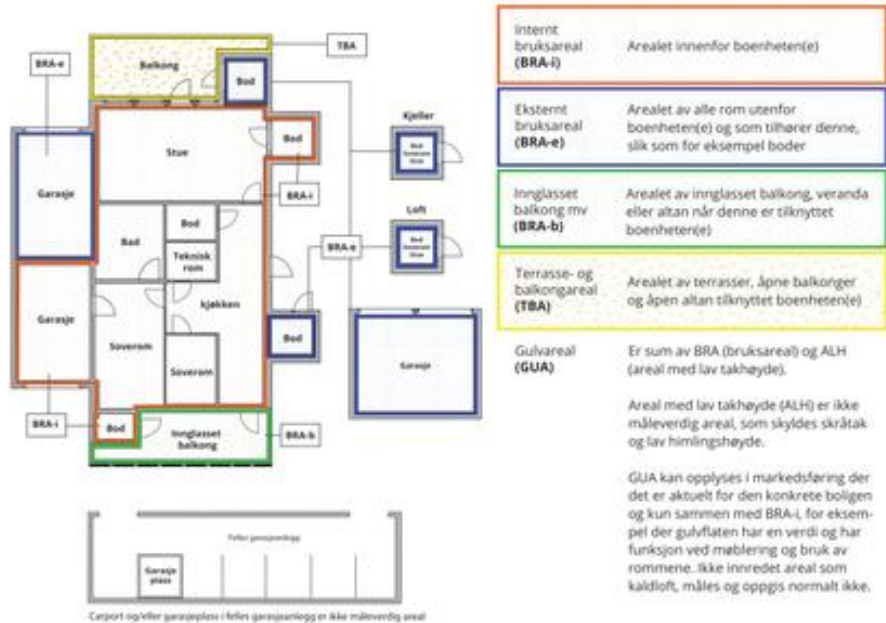
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	74			74	
1. etasje	86			86	17
SUM	160				17
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, stue, bod, kjøkken, hobbyrom, kjellerstue, bad/wc		
1. etasje	Hall m/trapp, stue, bad/wc, vaskerom, kjøkken, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Skiftet pipebeslag i 2021

-Omlegging fra oljefyr til bioparafin i 2022

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Anne-Guri Fritsvold	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1651		0	696.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fjellveien 37							
Hjemmelshaver							
Fritsvold Oddvar Kristian							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område like ved Langvannet på Fjellhamar. Et veletablert og barnevennlig villaområde. Hanaborg stasjon ligger ca. 8 minutters gange unna, og Oslo S kan nås på ca. 20 minutter i bil. Oslo Gardermoen er en ca. 30 minutters kjøretur unna. Servicemulighetene er mange. Det er kort vei til blandt annet Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby og Coop Mega Fjellhamar. Metro Senter og Triaden Lørenskog Storsenter tilbyr et variert utvalg av butikker og ligger kun en liten kjøretur unna. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde. Av kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole. For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Luhr skole og Nye Fjellhamar skole ligger henholdsvis 10 til 15 minutters gange unna, mens Vangen og Framtia barnehager kan nås på 10 minutter. Dette gjør området ideelt for familier som ønsker en trygg og praktisk hverdag.

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

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 1651
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	23.08.1973	Plan, snitt og fasader-Bolig	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	22.07.1976	Plan, snitt og fasader-Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	27.08.2026	Dato siste feiing: 01.12.2025	Gjennomgått	1	Nei
		Dato for siste tilsyn: Tilsyn 01.12.2025 - Tilsyn med avvik			
Midlertidig brukstillatelse	06.11.1974		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

30+

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flislegging vegger og gulv

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje rundt pipe. Utbedring av pipebeslag ble utført av fagperson

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

7 hus samarbeider om felles kloakkpumpeanlegg som er knyttet til offentlig vann og avløp

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Ståltank som er i bruk til bioparafin.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2022



16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Omlagt oljefyr til bioparafin.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Geir Amundsen parafinervice.

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Side 4

90FJELLVEIEN 37

Vedlegg

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

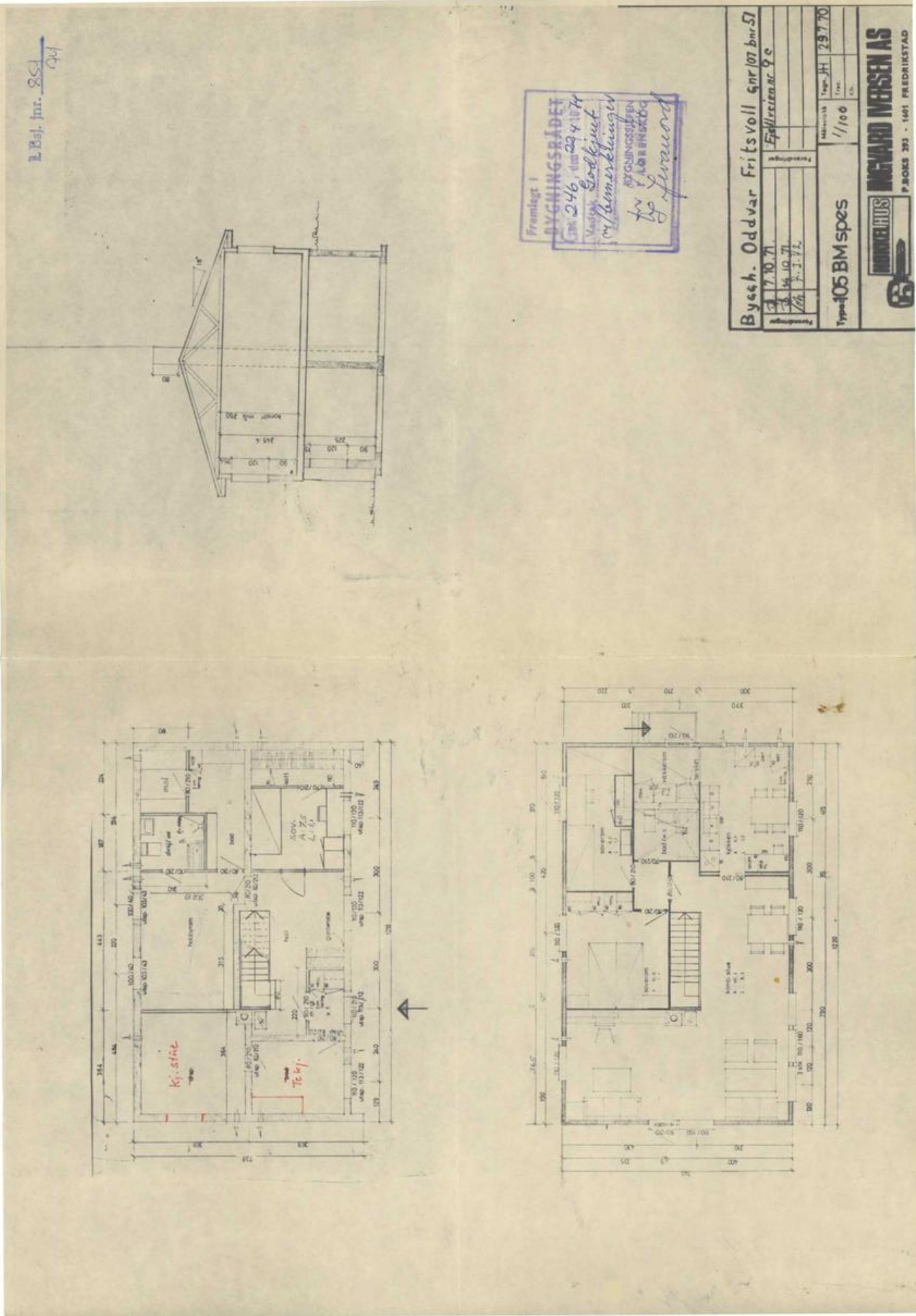
Forsikringsnummer 21025807

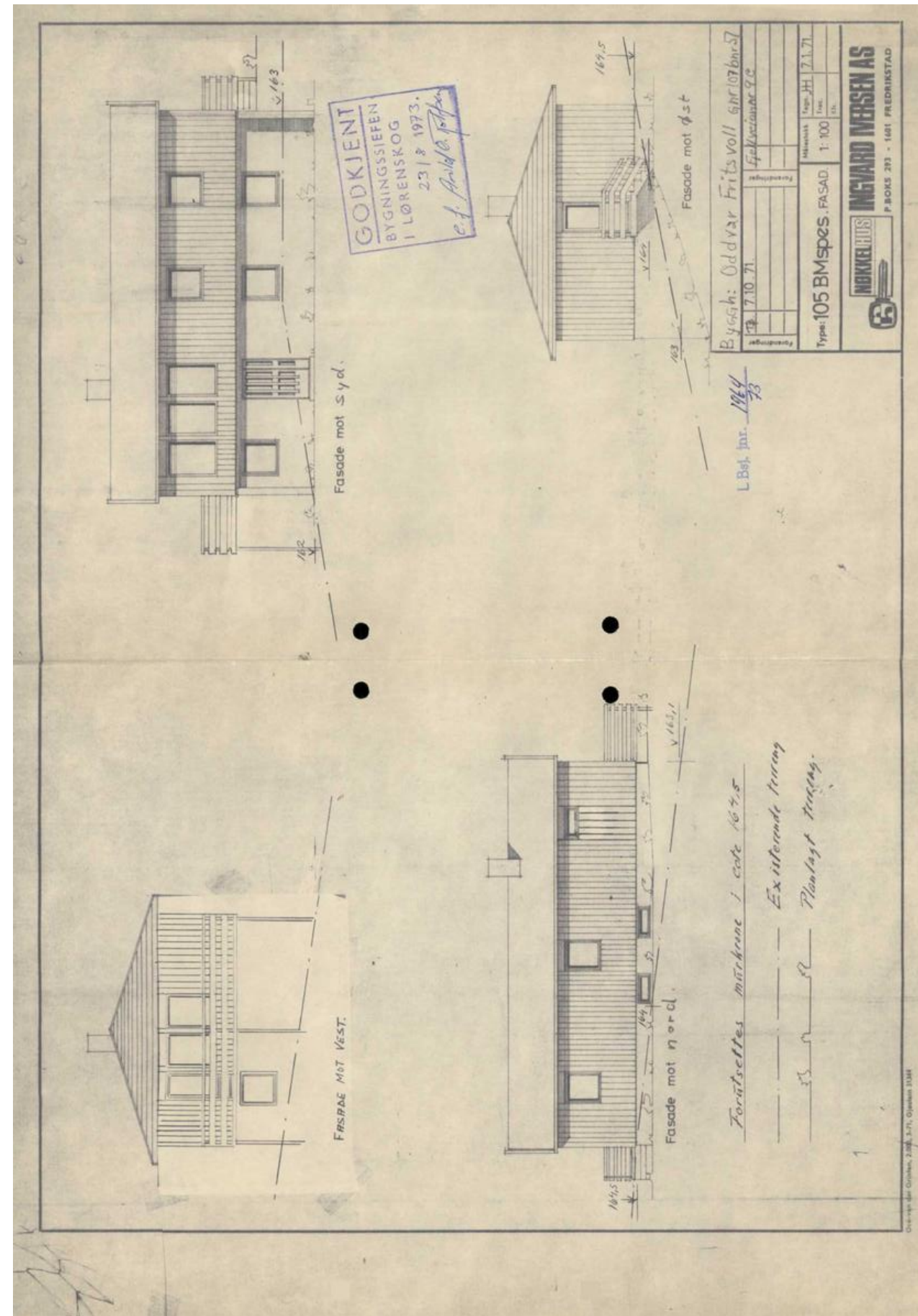
Side 5

PROAKTIV.NO91

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Eivind Fritsvold	2026-09-02	Anne-Guri Fritsvold	2026-08-25
Identification		Identification	
 Eivind Fritsvold		 Anne-Guri Fritsvold	





6.november 1974

AL/kg

Nøkkelhus A/S,
Storengveien 62 B,
1321 STABEKK.

AD: FJELLVEIEN 9 C. GNR. 107 BNR. 1651. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 30.10. d.å. foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Ingen.

1. etg:

2. Sikre dør til terreng fra stue
3. Skifte oppheng i diverse takplater eller justere disse.

Loft:

4. Utbedre lufting v. takfot.
5. Forblende noe grunnmur
6. Montere trapp til dør fra stue
7. Foreta endel planeringsarbeider
8. Montere husnummerskilt.

Arbeidene under pkt. 2 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 1.6.1975.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

Asgeir Larsen

Gjenpart:
Hr. Oddvar Fritsvoll,
Fjellveien 9 C, 1472 Fjellhamar
Brannvesenet, her
Rørleggerkontrollen, her
Renovasjonsvesenet, her



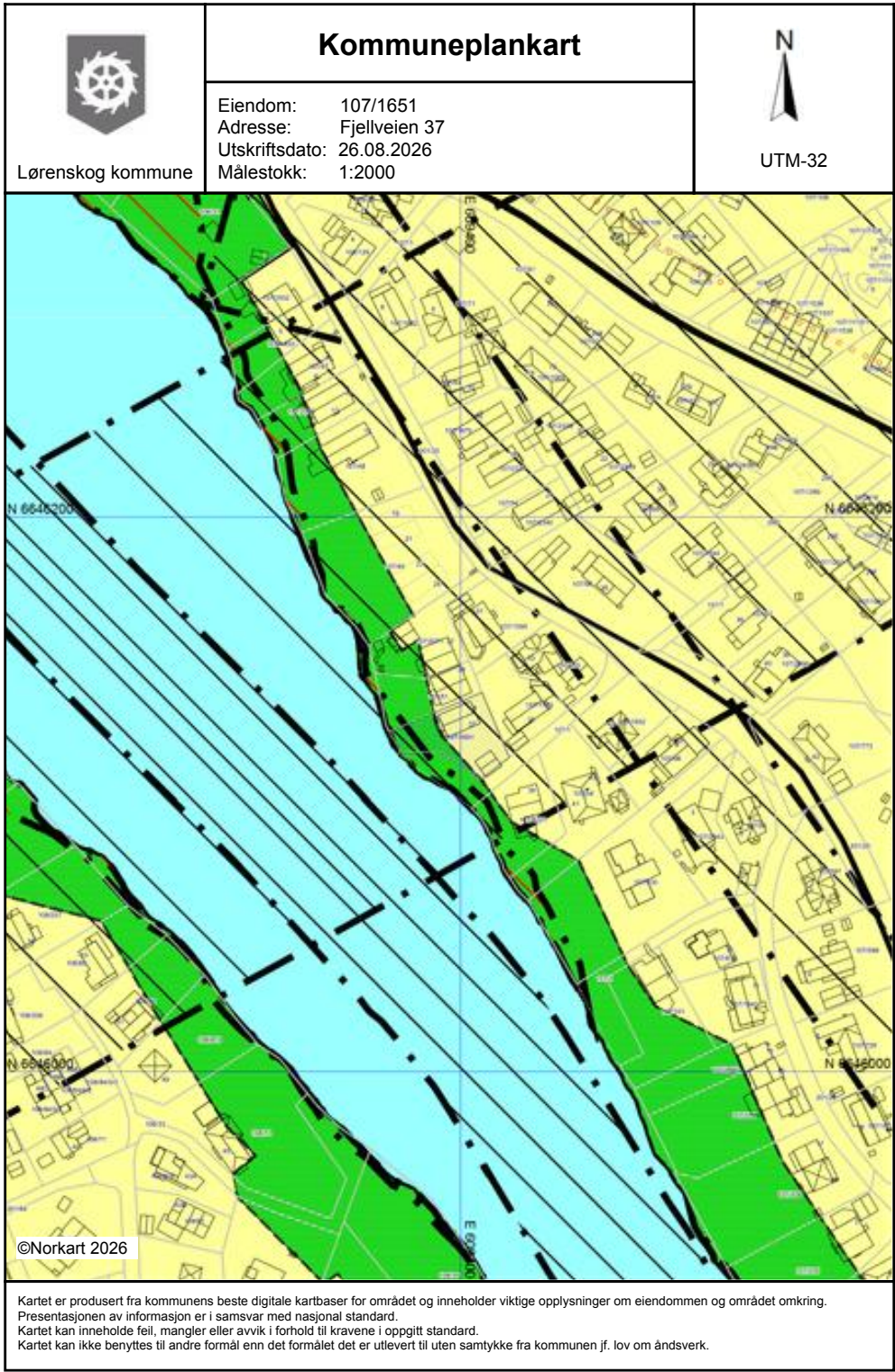
LEDNINGSKART Målestokk:1:1000
Eiendom: Gnr.: 107 Bnr.: 1651 Adresse: Fjellveien 37
Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL

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.





Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 26.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1651	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Kommunedelplaner

☒ Kommuneplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.06.2026		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf		
Delarealer	Delareal	576 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	121 m ²	
	Arealbruk	Grønnstruktur,Nåværende	
	Områdenavn	G	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005
Navn	Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7530/00-8-06_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 231 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 231 m ² Retningslinjer Vassdragsbelte klasse 1 RPR

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1987002
Navn	Fjellhamarskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9297/1987002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 19 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 448 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Id	1980006
Navn	Friområde rundt Langvannet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8991/22-8-01_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 121 m ² Formål Offentlig friområde

Delareal	108 m ²
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse



Attestert kopi av dok.nr. 1972/4468/8
Attesteringsstidspunkt 2026-08-25 10:35

Side 1 av 2

Dnr. 4468/ 1972. Dbf. 26/8. 1972.

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 1651, Fjellveien 9 c
i Lørenskog, fraskriver seg herved rett til ulempeerstatning
når kommunen erverver grunn til almen ferdsel langs strand-
linjen som vist på situasjonskart datert 24.3.1972.
Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Fjellhamar....., den *31.7.72*..

...*Oddvar Fritzvold*...



Attestert kopi av dok.nr. 1973/6551/8
Attesteringsstidspunkt 2026-08-25 10:41

Side 1 av 2

Dnr. 6551/1973. Dbf. 19/10. 1973.
stpl. av emb. idag med kr. 10.-

ERKLÆRING

Undertegnede gir herved Gunnar M. Andreassen, Fjellveien 9,
1470 Lørenskog, eier av parsell av gnr. 107, bnr. 50 i Lørenskog
tillatelse til å kople seg til vårt private kloakkpumpeanlegg,
som igjen er koplet til kommunens kloakknnett.

Lørenskog den 18.10. 1973.

O. Fritzvold
Oddvar Kr. Fritzvold
Gnr. 107, bnr. 1651

Lørenskog den 18.10. 1973.

Jan Georg Eggers
Jan Georg Eggers
Gnr. 107, bnr. 1221

Lørenskog den 18.10. 1973.

B. Gustavsen
Bjørn Gustavsen
Gnr 107 bnr 1652



Attestert kopi av dok.nr. 1972/329/8
Attesteringsstidspunkt 2026-08-25 10:42

Side 1 av 2

Dnr. 329/1972. Dbf. 21/1.1972. Stpl. av lensm. i Lørenskog
med kr.200.-.den 20/1.X
1972.
Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Henry Olaf Olsen

født 5.11.1905
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Oddvar Kristian Fritsvold

adr. født 22.7.1931
(Datum og årstall)

min/eiendom Fjellveien 9 C

g.nr.107 br.nr.1651 av skyld mko,02 i Lørenskog herred¹⁾

matr.nr. i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 20.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Av kjøpekontrakt hit settes følgende bestemmelser:

1. Det skal ikke være anledning til å sette oppgjerde i delet mellom gar. 107 bnr. 51 og gar. 107 bnr. 1651.
2. Eierne av gar. 107 bnr. 51 skal ha rett til å bruke en nåværende sti over nord-vestre hjørne av gar. 107 bnr. 1651 for nødvendig atkomst til Langvannet.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett Samt Steneren i Oslo 9-66.



Attestert kopi av dok.nr. 1973/3606/8
Attesteringsstidspunkt 2026-08-25 10:35

Side 1 av 1

Dnr.3606 dagbf. 29.5.1973.
Stmpl. av emb. idag med kr. 10.-

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1651-54 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. 1651 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 51 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1651 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i Fjellveien 9c hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

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

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

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1651 Eier av gr.nr. br.nr.

Oddvar Kristian Fritsvold
Henry Olaf Olsen
107/51

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 28/5 1973

Verdi kr. 1000.- O. A. Engelsen

O.K.-Trykk - Fagthemer



Energiattest



Adresse Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 11.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-348820
Bygningstype Småhus	Bygningsnummer 14560092
Gårdsnummer 107	Bruksnummer 1651
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	

Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggear 1974	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

304,90

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

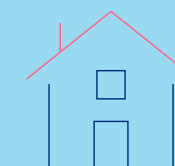
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 nettannonse, 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:

Fjellveien 37, 1470 LØRENSKOG. Gnr. 107, bnr. 1651, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260129
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no